

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 185/2020/DS-PT
Ngày 16-6-2020
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 Trần Văn Quán

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 214/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐH bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144A/2019/QĐPT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Ông Đặng Hữu T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu vực 4, thị trấn ĐH, huyện ĐH, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2020)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1952;

2.2. Ông Phạm Thành H1, sinh năm 1956;

2.3. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1962;

2.4. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1965;

2.5. Ông Phạm Văn D2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.6. Ông Phạm Văn Đ (có yêu cầu phân tố), sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ô3 khu A, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.7. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp SĐ, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.8. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp LT, xã HKT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.9. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp BT, xã HKT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.10. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp RĐ, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: H2, D2, B, T2, U, L, N: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ô3 khu A, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Đ: Luật sư Trần Xuân H3- Văn phòng luật sư TV, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Phạm Văn D1:

Ngày 26/5/2000, cha mẹ của các bị đơn là ông Phạm Văn Trúng và bà Nguyễn Thị Thắm có bán cho ông Phạm Văn D1 phần đất có diện tích là 32 cao 638 với số tiền là 18.970.000 đồng, đất tọa lạc ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An do ông Trúng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 529, tờ bản đồ số 22, có diện tích 3.345m², loại đất trồng lúa nước. Hai bên có lập biên nhận đề ngày 26/5/2000 tại nhà ông Phạm Văn Trúng. Từ năm 2000, ông Trúng và bà Thắm đã giao đất trên cho ông D1 sử dụng và canh tác cho đến ngày nay. Tiền ông D1 cũng đã trả đủ cho ông Trúng, bà Thắm. Sau khi làm giấy mua bán xong, ông D1 yêu cầu ông Trúng và bà Thắm tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông D1 nhưng ông Trúng bị bệnh nặng đột ngột qua đời vào tháng 8 năm 2000. Sau khi ông Trúng qua đời, ông D1 yêu cầu bà Thắm cùng các con của ông Trúng, bà Thắm làm thủ tục sang tên cho ông D1. Phía bà Thắm và các con cứ hên lần hên lựa đến khi bà Thắm qua đời vào tháng 6 năm 2008 vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông D1.

Nay ông D1 khởi kiện yêu cầu: Buộc bà N, ông H1, ông C1, ông H2, ông D2, ông Đ, bà L, bà T2, bà U và ông B là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm Văn Trúng và bà Nguyễn Thị Thắm tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.345m², tọa lạc ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận đề ngày 26/5/2000 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 3.194,9m², thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An. Đất có vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính ngày 30/12/2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 25/12/2018. Thửa đất 529 do một mình ông D1 quản lý sử dụng, canh tác trồng lúa nước.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ (có yêu cầu phản tố) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là bà N, ông H2, ông D2, bà L, bà T2, bà U và ông B thống nhất trình bày:

Phần đất theo giấy mua bán đất có diện tích 32 cao 638 với số tiền là 18.970.000 đồng, đất tọa lạc ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An giữa ông Phạm Văn Trúng với ông Phạm Văn D1 do cha của các ông, bà là ông Trúng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông, bà nhận thấy phần đất trên là tài sản sở hữu chung của gia đình ông, bà nhưng khi thực hiện thủ tục mua bán thì chỉ có cha của các ông, bà ký tên trên giấy biên nhận mua bán đất với ông D1 là không hợp pháp và anh em của các ông, bà cũng hoàn toàn không biết sự việc mua bán nêu trên. Đồng thời, thời gian lập giấy biên nhận mua bán đất ông Trúng đang bệnh nặng do đó không đủ năng lực để ký giấy mua bán, cần có sự giám hộ của bà Thắm và các con nhưng lại không bà Thắm cũng như con ký vào.

Trong biên nhận ngày 26/5/2000 có ghi “ngày 14/6/2000, có nhận ông D1 số tiền là 6.800.000 đồng” nhưng thực tế cha, mẹ của các ông, bà không có nhận số tiền trên và các ông, bà cũng không có biết và nhận số tiền này.

Nếu căn cứ vào biên nhận này để khởi kiện yêu cầu các ông, bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D1 vẫn chưa trả đủ số tiền 6.800.000 đồng hết cho các ông, bà ở thời điểm hiện tại. Điều đó có nghĩa là ông D1 chưa hoàn thành nghĩa vụ trong việc mua bán đất với ba mẹ của các ông, bà. Do đó, các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D1. Đồng thời, cá nhân ông Đ có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự được xác lập bằng biên nhận ngày 26/5/2000 giữa ông Phạm Văn Trúng và ông Phạm Văn D1 là vô hiệu. Yêu cầu ông D1 trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.194,9m² thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính ngày 30/12/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa cho người thừa kế của ông Trúng, bà Thắm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C2 do ông Phạm Văn D1 đại diện trình bày: Bà C2 thống nhất với biên bản phiên họp công khai chứng cứ ngày 29/7/2019. Bà C2 không bổ sung thêm chứng cứ gì. Bà C2 cũng thống nhất với lời trình bày cũng như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bà C2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của phía bị đơn ông Phạm Văn Đ.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn C1 trình bày: Biên nhận ngày 26/5/2000 là do chính ông viết tại nhà của cha ông là ông Phạm Văn Trúng. Khi viết biên nhận này có đầy đủ thành phần tên những người ghi trong biên nhận này, Khi đó, bà Thắm có mặt nhưng không có ký tên vào biên nhận, chỉ có ông D1, ông Trúng và hai người làm chứng là ông Đạo và ông Thanh ký. Khi làm biên nhận xong, ông D1 có đưa cho cha ông số tiền là 7.500.000 đồng. Còn dòng chữ “Hôm nay, ngày 14-6-2000 có nhận thêm của anh Út Dung một số tiền là 6.800.000 đồng” là cũng chính do ông viết. Số tiền này 6.800.000 đồng này, ông D1 đưa trực tiếp cho cha mẹ ông. Khi viết thêm việc giao tiền này, có ông Trúng và bà Thắm tại nhà nhưng ông Trúng và bà Thắm không có ký nhận nhận số tiền này.

Ngày 11/7/2018, ông Phạm Văn D1 khởi kiện buộc ông Phạm Văn Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 05/9/2018, ông Phạm Văn D1 khởi kiện bổ sung buộc những người thừa kế của ông Trúng, bà Thắm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 19/10/2018, Tòa án nhân dân huyện ĐH thụ lý vụ án.

Ngày 03/6/2019, ông Nguyễn Văn Đức khởi kiện phản đối yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được cũng không cung cấp thêm chứng cứ khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 214/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân huyện ĐH đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 144, Điều 146, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31, Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Dung; Công nhận cho ông Phạm Văn D1 được quyền sử dụng một phần diện tích

đất 1.263m² tại vị trí A và B thuộc một phần thửa 529, loại đất lúa, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính ngày 30/12/2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 25/12/2018 và theo Mạnh trích đo phân khu do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 13/11/2019, có vị trí tứ cận như sau:

- + Đông giáp: Thửa số: phần còn lại của thửa 529;
- + Tây giáp: Thửa số: 530, 577.
- + Nam giáp: Thửa số: 578.
- + Bắc giáp: Thửa số 509.

(Các Mạnh trích đo bản đồ địa chính kèm theo)

Ông Phạm Văn D1 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phạm Văn Đ;

Tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch dân sự mua bán đất được xác lập theo biên nhận ngày 26/5/2000 giữa ông Phạm Văn Trúng và ông Phạm Văn D1; Buộc ông Phạm Văn D1 và bà Nguyễn Thị C2 phải giao trả lại phần diện tích còn lại là 1.931,9 m² tại vị trí A1 và B1 thuộc một phần thửa 529, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính ngày 30/12/2018 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 25/12/2018 và theo mảnh trích đo phân khu do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 13/11/2019 cho các đồng thừa kế của ông Trúng và bà Thắm là bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B.

Các đồng thừa kế của ông Trúng và bà Thắm là bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B được quyền đăng ký kê khai thừa kế, chỉnh lý biến động giảm đối với phần diện tích còn lại của thửa đất 529 của ông Phạm Văn Trúng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số 803QSĐĐ/0712-LA được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp ngày 01/7/1997.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 13.300.000 đồng: Buộc các đồng bị đơn là bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B có trách nhiệm

liên đới trả lại cho ông Phạm Văn D1 số tiền 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1 Buộc các đồng bị đơn là bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước. Do ông Phạm Văn Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, nên ông Đ được miễn phần án phí của ông Đ phải chịu trong phần liên đới trả 300.000 đồng nêu trên.

4.2 Ông Phạm Văn D1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền - nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/12/2019, nguyên đơn ông Phạm Văn D1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc những người thừa kế của ông Trúng và bà Thắm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất 529, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.345,9m². Đồng thời, bác yêu cầu của ông Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, ông trả đủ tiền và nhận đất canh tác. Án sơ thẩm chỉ xác định ông chỉ mới trả 7.500.000đ, không công nhận việc ông Trúng, bà Thắm nhận được tiền từ các lần thanh toán 2 số tiền 6.800.000đ, lần 3 số tiền 3.300.000đ, lần 4 1.370.000đ là thiệt thòi cho ông. Việc giao nhận tiền có hai con ông Trúng, bà Thắm là anh Cheo, anh Hải biết rõ và nhận tiền thanh toán. Từ năm 2000 ông đã nhận đất canh tác, các con ông Trúng đều biết, không ai tranh chấp. Việc chưa làm thủ tục là do ông Trúng chết năm 2000; sau đó bà Thắm chết 2008.

Tại Toà phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Các bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn do ông Đặng Hữu T1 đại diện trình bày kháng cáo và tranh luận: Việc vợ chồng ông Trúng, bà Thắm chuyển nhượng đất cho ông D1 là sự thật. Phía bị đơn cho rằng ông D1 chưa trả đủ tiền là không đúng. Việc chuyển nhượng từ năm 2000, bên ông D1 đã giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất canh tác đến nay. Sau khi ông Trúng mất, 08 năm sau bà Thắm mới mất nhưng bà Thắm và các con không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Ông Đ phản tố cho rằng ông và các bị đơn khác không biết việc cha mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông D1 là không đúng sự thật. Vì theo “giấy nhượng đất” ngày 26/02/2006, khi vợ chồng bà U

chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Ngọc Sương, các anh em của bà U trong đó có ông Đ ký chứng kiến thừa nhận phía Namn giáp đất ông Phạm Văn D1 – chính là thửa đất 529. Đối với việc giao nhận tiền, ông C1 đã trình bày rất rõ số tiền 6.800.000đ mẹ ông nhận, ông chỉ là người đếm tiền. Riêng số tiền ông H2 nhận, ông H2 thừa nhận có nhận còn việc ông trình bày không có đưa cho mẹ ông là việc của ông H2 trong khi ông H1 và ông C1 đều là anh em ruột đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất là có thật và đã nhận tiền đầy đủ. Việc chuyển nhượng đã 20 năm, ông D1 nhận đất và sử dụng không ai tranh chấp nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D1, sửa án dân sự sơ thẩm. Buộc các bị đơn thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ số số 22 diện tích thực tế 3.194,9m².

Các bị đơn do Phạm Văn Đ đại diện trình bày: Phía nguyên đơn trình bày không đúng. Anh em ông không biết việc chuyển nhượng và không có chứng cứ mẹ ông đã nhận đủ tiền. Ông D1 có nhiều lần yêu cầu tách quyền sử dụng đất, ông có yêu cầu ông D1 đưa giấy tờ chuyển nhượng đất ra nhưng ông D1 không đưa nên anh em ông không làm thủ tục. Mẹ ông vẫn có thể ký tên được chứ không phải không biết chữ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ tranh luận: Phía bị đơn xác định có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529 diện tích theo giấy 3.345m² giữa vợ chồng cụ Trúng và ông D1 theo giấy tay ngày 26/5/2000 do ông D1 cung cấp. Theo giấy biên nhận cụ Trúng có nhận số tiền 7.500.000đ lần thứ nhất. Đối với số tiền 6.800.000đ nhận ngày 14/6/2000, ông D1 giao cho ông C1, cụ Trúng và cụ Thắm có nhận không không có giấy tờ. Những lần còn lại ông H2 nhận 3.300.000đ và 1.370.000đ. Việc ông C1 và ông H2 nhận tiền nhưng không có giấy ủy quyền của hai cụ. Nếu có tranh chấp đối với số tiền đưa cho ông C1 và ông H2 có thể kiện thành vụ kiện khác. Như vậy, chỉ có căn cứ hai cụ nhận 7.500.000đ nên án sơ thẩm quy ra diện tích đất thời điểm chuyển nhượng là 1.263m² buộc giao cho ông D1 là có cơ sở. Ông Đ phản tố yêu cầu vô hiệu một phần giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2000 là có căn cứ. Cụ Trúng chết năm 2000 và cụ Thắm năm 2008 chết không để lại di chúc, án sơ thẩm xác định đất còn lại là tài sản chung đây là di sản thừa kế do cụ Trúng đứng tên theo Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao về việc xác định tài sản chung. Căn cứ Án lệ số 04 và Nghị quyết 02 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư tranh luận bổ sung: Phía ông Đ thừa nhận việc chuyển nhượng đất ngày 26/5/2000 là có thật, người chuyển nhượng là vợ chồng cụ Trúng; người nhận chuyển nhượng là ông D1. Vấn đề là việc giao nhận tiền. Ông D1 trình bày đã trả đủ tiền nhưng giao tiền cho ai? Trường hợp không có chứng cứ chứng minh

thì vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng theo án lệ số 04 như án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Ông Phạm Văn C1 trình bày: Ông là người viết biên nhận ngày 26/5/2000 và ghi thêm nhận 6.800.000đ ngày 14/6/2000. Ông chỉ đếm tiền và giao cho bà Thắm cất vào tủ, ông không nhận tiền như phía Luật sư nói. Số tiền này dùng vào việc nuôi con và sinh hoạt gia đình. Ông Đ nói không biết việc cha mẹ “bán” đất là nói sai sự thật. Ông đồng ý yêu cầu của ông D1 về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ông Phạm Thành H1 trình bày: Ông là con trong gia đình, là anh em ruột với ông Đ. Ông Đ nói không biết việc cha mẹ chuyển nhượng đất là không thể chấp nhận. Ông Đ nên làm theo ý của cha mẹ để cha mẹ được yên lòng an nghỉ. Chính ông Đ là người cầm dây đo đất của cha mẹ giao cho ông D1. Khi chuyển nhượng đất cho bà Sương, ông Đ cũng ký tên giáp ranh và xác định thửa 529 là của ông D1. Ông đồng ý yêu cầu của ông D1 về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất.

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

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 214/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân huyện ĐH đã xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1 được nhận 1.263m² thuộc một phần thửa 529; Chấp nhận một phần phản tố của ông Đ. Vô hiệu một phần giao dịch mua bán đất. Buộc ông D1, bà C2 trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Trúng, cụ Thắm 1.931,9m² một phần thửa 529. Ông D1 không đồng ý nên đã kháng cáo.

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ biên nhận ngày 25/6/2000 thể hiện vợ chồng ông Trúng, bà Thắm và ông D1 có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 32,638 cao với số tiền 18.970.000đ. Ông D1 đưa trước 7.500.000đ, còn lại 11.470.000đ hẹn 15 ngày sau trả tiếp 7.000.000đ số còn lại thanh toán dứt điểm vào tháng 8 âm lịch. Việc giao tiền 7.500.000đ ông Trúng có ký tên, ngoài ra còn có người làm chứng là anh em ruột của ông Trúng. Đối với số tiền 6.800.000đ giao ngày 14/6/2000 tại nhà bà Thắm, bà Thắm nhận. Phía ông Đ cho rằng bà Thắm không nhận là không đúng vì việc giao nhận có ông C1 chứng kiến và ghi vào giấy biên nhận ngày ngày 25/6/2000. Số còn lại ông H2 thừa nhận có nhận. Mặc dù ông H2 trình bày không giao cho mẹ ông nhưng có căn cứ là bà Thắm có biết vì theo thỏa thuận ngày giao tiền đủ là tháng 8 âm lịch tức ngày 28/10/2000 nhưng đến năm 2008 bà Thắm mới

chết nhưng không có ý kiến. Do đã giao đủ tiền nên mới giao đất cho ông D1 từ năm 2000 đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1, ông C1 đều thừa nhận bà Thắm có nhận tiền. Xét hợp đồng chuyển nhượng dù không tuân thủ về hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã trả đủ tiền giao nhận đất sử dụng liên tục nên đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay lập ngày 25/6/2000.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phạm Văn D1 kháng cáo đúng quy định, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Ông D1 thay đổi ủy quyền cho ông Đặng Hữu T1 hợp lệ được chấp nhận.

[1.2] đương sự không kháng cáo vắng mặt và có ủy quyền, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Nguyên đơn ông D1 khởi kiện yêu cầu các thừa kế của ông Trúng, bà Thắm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Một số bị đơn là người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông Trúng, bà Thắm không đồng ý và có yêu cầu hủy hợp đồng nên Tòa án nhân dân huyện ĐH xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.4] Nguyên đơn ông D1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp phúc thẩm xét xử lại nội dung án sơ thẩm xét xử có kháng cáo và nội dung khác có liên quan đến kháng cáo.

[2] Về nội dung.

[2.1] Ông Phạm Văn Trúng là người sử dụng đất tại thửa số 529, tờ bản đồ số 22 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.345m² (đo đạc thực tế 3.194,9m²) loại đất lúa. Theo thừa nhận của ông D1 và các con của ông Trúng, bà Thắm diện tích đất 32, 638 cao là thửa số 529, tờ bản đồ số 22 do ông Phạm Văn Trúng đứng tên giấy chứng nhận số vào sổ 803QSDĐ/0712-LA được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp ngày 01/7/1997. Quyền sử dụng đất có được trong thời kỳ hôn nhân, đây là tài sản chung của ông Trúng và bà Thắm theo Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986.

Ngày 26/5/2000, ông Trúng, bà Thắm và ông D1 lập “Giấy biên nhận” với nội dung ông Trúng và bà Thắm chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D1 diện tích đất 32, 638 cao với số tiền 18.970.000đ. Ngay khi lập biên nhận, ông D1 giao cho vợ chồng ông Trúng 7.500.000đ có người làm chứng là ông Phạm Văn Dao và ông Trần Văn Thanh. Từ đó có cơ sở xác định việc ông Trúng và bà Thắm chuyển nhượng đất cho ông D1 phù hợp Điều 233 Bộ luật dân sự 1995 về định đoạt tài

sản chung. Ngày 14/6/2000, ông D1 giao tiếp 6.800.000đ có mặt bà Thắm, ông C1 và ông C1 là người viết vào biên nhận. Ngoài ra, vào ngày 29/9/2000, ông D1 đưa 3.300.000đ và ngày 28/10/2000 giao tiếp 1.370.000đ anh Hải là người nhận tiền. Anh Hải cũng thừa nhận có nhận hai lần tiền này. Cho nên ông D1 trình bày ông đã thanh toán đủ tiền như biên nhận là có căn cứ. Đây là những tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và ông Trúng, bà Thắm thấy:

[2.1.1] Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng quy định tại các Điều 707 Bộ luật dân sự 1995. Về nội dung tuy không đầy đủ như quy định tại Điều 708 Bộ luật dân sự 1995 nhưng nội dung cơ bản về đối tượng chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán rất rõ ràng.

Ông Trúng là người nhà nước giao quyền sử dụng đất thì có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 706 Bộ luật dân sự 1995. Các bị đơn cho rằng ông Trúng không minh mẫn nhưng không có chứng cứ nào chứng minh việc này. Thời điểm xác lập giao dịch ngoài vợ chồng ông Trúng còn có người làm chứng là anh em ông Trúng và con của ông Trúng là ông C1 chứng kiến. Sau khi giao nhận tiền và giao đất không ai có ý kiến gì trước thời điểm ông Trúng và bà Thắm chết.

[2.1.2.] Đại diện phía các bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu chung của gia đình nhưng khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng chỉ có ý chí ông Trúng là không hợp pháp.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đất cấp cho ông (bà) Phạm Văn Trúng – không cấp cho hộ gia đình nên không cần sự đồng ý của các con. Mặc dù biên nhận không thể hiện đầy đủ ý chí của bà Thắm và trong việc nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng theo trình bày của ông Phạm Văn C1, bà Thắm có biết và chứng kiến việc giao kết này. Ông Phạm Văn C1 khai dòng chữ “Hôm nay ngày 14/6/2000 có nhận thêm anh út Dung một số tiền 6.800.000đ” là do ông C1 viết. Việc đưa tiền là đưa cho bà Thắm nhưng bà Thắm không ký tên. Ông C1 trình bày, bà Thắm nói vì chữ tín với nhau là đủ bà không ký do chữ viết khó khăn. Trong lời khai ngày 09/11/2018 ông C1 đồng ý tiếp tục thủ tục chuyển nhượng cho ông D1. Ông Phạm Thành H1 cũng đồng ý để cho ông D1 được tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 141, 142). Ngoài ra, ông Phạm Văn Đạo em ruột ông Trúng cũng thừa nhận có chứng kiến việc ông Trúng, bà Thắm lập biên nhận giao kèo chuyển nhượng đất cho ông D1 và khẳng định vợ con ông Trúng đều biết việc chuyển nhượng đất này, chính ông Đ đo đất giao cho ông D1.

[2.1.3] Ông H2 trong bản tự khai ngày 09/11/2018, biên bản ghi lời khai đương sự ngày 06/9/2019, ông H2 thừa nhận ông nhận tiền của ông D1 tại nhà cha mẹ. Ngày 29/9/2000, nhận số tiền 3.300.000đ, khi nhận ông D1 có nói là tiền chuyển nhượng đất. Ngày 28/10/2000, nhận 1.370.000đ và ông đã sử dụng số tiền này. Trong lời khai của mình, ông khai các anh chị em kể cả ông Đ cùng các anh em khác đều biết việc cha mẹ chuyển nhượng đất cho ông D1.

Thực tế là từ năm 2000 gia đình ông Trúng đã giao đất cho ông D1 canh tác đến nay không ai phản đối hay khiếu nại. Thậm chí từ sau khi ông Trúng chết cho đến lúc bà Thắm qua đời năm 2008, bà Thắm cũng không tranh chấp hay có yêu cầu gì về tiền chuyển nhượng. Căn cứ vào biên nhận có đầy đủ bút tích của ông Trúng, ông C1, ông H2 thì phía ông D1 đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán 18.970.000đ phù hợp nội dung thỏa thuận trong biên nhận ngày 26/5/2000 và thời hạn cuối thanh toán là tháng 8/2000 âm lịch. Vì thế trình bày của ông H1 và ông C1 khẳng định bà Thắm đã nhận đầy đủ tiền và giao đất cho ông D1 là có cơ sở. Cho nên phía bị đơn do ông Đ đại diện cho rằng bà Thắm chưa nhận đủ tiền, yêu cầu vô hiệu là không có cơ sở, mâu thuẫn lời trình bày của ông H1 và ông C1, đây là việc làm bội tín trái với ý chí của ông Trúng và bà Thắm khi còn sống.

[2.2] Xét án sơ thẩm xác định ông D1 mới thanh toán 7.500.000đ, từ đó, án sơ thẩm căn cứ điểm b.3 khoản b Mục 2.3 Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận cho ông D1 một phần diện tích đất là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu khách quan không đảm bảo quyền lợi cho ông D1.

[3] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông D1 do ông T1 đại diện, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D1, không chấp nhận phản tố của ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc các thừa kế của ông Trúng, bà Thắm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 529, tờ bản đồ số 22 diện tích đo đạc thực tế 3.194,9m² loại đất lúa. Đất có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 1267-2018 ngày 20/12/2018 duyệt ngày 25/12/2018. Ông D1 được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 529, tờ bản đồ số 22 diện tích đo đạc thực tế 3.194,9m² loại đất lúa ông đang quản lý sử dụng theo bản án quyết định của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là hoàn toàn có căn cứ, được chấp nhận; không chấp nhận tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền lợi phía ông Đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, các bị đơn phải liên đới chịu 300.000đ không giá ngạch do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông D1 được chấp nhận. Ông D1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, không tạm ứng nên không thôi hoàn.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, án sơ thẩm buộc ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1 cùng liên đới với các bị đơn khác chịu là không đúng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Vì ông H1 và ông C1 không tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sửa phần này, không buộc liên đới.

[7] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm giữ nguyên có hiệu lực.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn D1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 214/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân huyện ĐH.

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 705, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự 1995; các điều: Khoản 3 Điều 100, Khoản Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b.3 khoản b Mục 2.3 Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày ngày 10/8/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn D1 đối với các bị đơn bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1.1. Buộc các thừa kế của ông Trúng, bà Thắm gồm: bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 529, tờ bản đồ số 22, diện tích đo đạc thực tế 3.194,9m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An. Đất có tứ cận:

- Đông giáp thửa 510, 528 ;
- Tây giáp thửa 530, 577;
- Nam giáp thửa 578;

- Bắc giáp thửa 509;

Theo Mảnh trích đo địa chính số 1267-2018 ngày 20/12/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 25/12/2018.

1.2. Ông Phạm Văn D1 và bà Nguyễn Thị C2 đang quản lý sử dụng đất, được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 529, tờ bản đồ số 22, diện tích đo đạc thực tế 3.194,9m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp TH 2, xã HKN, huyện ĐH, tỉnh Long An, theo bản án quyết định của Tòa án quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Đ đối với ông Phạm Văn D1 về việc “yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Bác yêu cầu của ông Phạm Văn Đ đòi vô hiệu một phần giao dịch dân sự mua bán đất được xác lập theo biên nhận ngày 26/5/2000 giữa ông Phạm Văn Trúng và ông Phạm Văn D1.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: 13.300.000 đồng. Buộc các đồng bị đơn là bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B liên đới chịu và nộp 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Phạm Văn D1.

4. Về án phí:

4.1 Buộc các đồng bị đơn là bà Phạm Thị N, ông Phạm Thành H1, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn D2, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị U và ông Phạm Văn B phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

4.2. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn D1.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

6. 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, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thiện Tâm – Lê Thị Kim Nga

Trần Văn Quán