

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 436/2020/DS-PT
Ngày: 16-12-2020
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: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Như - Thư ký Tòa án của 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.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 464/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 483/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị X, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp ..., xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp ..., xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thùy Uyên Tr, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp ..., xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp ..., xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Văn H.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/5/2019 cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đặng Thị X trình bày:

Bà là chị ruột ông Đặng Văn H. Năm 1990 bà có nhận chuyển nhượng của ông H phần đất có diện tích 1.000m² thuộc thửa 1561, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K, bà đã giao 9,5 chỉ vàng cho ông H, còn lại 0,5 chỉ vàng bà và ông H thỏa thuận bà giao cho cha bà là ông Đặng Văn Ph, vì nguồn gốc đất này là từ ông Ph cho lại ông H. Đến năm 1996, bà và ông H lập giấy tay “Tờ bán đất”, ngày 15/11/1996 do ông Trương Văn S viết dùm, bà và ông H ký tên. Ông H đã giao phần đất chuyển nhượng cho bà quản lý, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay.

Bà đã nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng cho bà nhưng ông H không đồng ý. Ông H chỉ đồng ý trả lại cho bà 10 chỉ vàng và yêu cầu bà trả lại cho ông H phần đất nêu trên.

Nay bà yêu cầu ông Đặng Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà và ông Đặng Văn H, cụ thể: Ông H phải tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà đối với phần đất có diện tích 1009,8m² theo Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/3/2020 thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 10, xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Đặng Văn H trình bày: Năm 1994 ông có thỏa thuận thế chấp cho chị ruột ông là bà Đặng Thị X phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1561, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Bà X đã đưa cho ông 9,5 chỉ vàng 24K, ông đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng. Khi thế chấp, ông và bà X có lập giấy tay thế chấp thỏa thuận khi nào ông có vàng trả cho bà X thì bà X trả lại đất cho ông. Trong giấy tay thế chấp có ông, bà X và cha ông Đặng Văn Ph ký tên. Giấy tay thế chấp này chỉ lập một bản do bà X giữ. Tại thời điểm thế chấp thì phần đất này ông Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998 ông Ph chết. Năm 2000 ông làm thủ tục nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/2000 và sau đó ông xin hợp 3 thửa đất 1561, 1562, 1698 thành một thửa 1561 diện tích là 6970m² và ngày 22/7/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức xác nhận thửa 1561 được đo đạc là 6233m² theo biên bản kiểm tra sai sót được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức xác nhận ngày 8/10/2015 và được phiên ngang sang hệ thống bản đồ mới thành thửa 311, diện tích 6233,2m², tờ bản đồ số 10, trong đó có phần đất thế chấp nêu trên.

Đến năm 2004, ông thỏa thuận trả cho bà X 01 cây vàng SJC để bà X trả lại đất cho ông nhưng bà X không đồng ý.

Năm 2010, bà X tranh chấp với ông, khi được UBND xã Mỹ Yên hòa giải thì ông mới biết “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 do bà X cung cấp, ông xác định chữ ký dưới dòng chữ người bán trong “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 không phải do ông

ký. Tuy nhiên ông không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký vì ông không có nghĩa vụ phải tạm ứng chi phí và yêu cầu giám định chữ ký.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà X thì ông không đồng ý vì giữa ông và bà X không có chuyển nhượng đất. Ông đồng ý trả lại cho bà X 9,5 chỉ vàng 24K và bà X phải trả lại cho ông phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thùy Uyên Tr trình bày: Bà là vợ ông Đặng Văn H. Bà và ông H kết hôn từ năm 1998, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Mỹ Yên. Việc mua bán đất giữa bà X và ông H như thế nào thì bà không biết. Qua yêu cầu khởi kiện của bà X, bà không có ý kiến gì, đó là việc riêng của hai chị em bà X, ông H. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph trình bày: Ông là chồng của bà X. Ông và bà X kết hôn năm 1985, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Phước Lợi. Năm 1990 bà X nhận chuyển nhượng 1.000m² đất, loại đất lúa của ông H với giá là 10 chỉ vàng 24K. Ông H đã giao đất cho bà X canh tác từ năm 1990 cho đến nay. Ông đồng ý theo yêu cầu của bà X.

Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 128, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đặng Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà Đặng Thị X và ông Đặng Văn H.

Công nhận cho bà Đặng Thị X được quyền sử dụng đất và đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 331, tờ bản đồ số 10, có diện tích đo đạc thực tế là 1.009,8m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 88- 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An phê duyệt ngày 11/3/2020. Phần đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H, giấy chứng nhận QSDĐ số BB 268270 ngày 6/5/2010 (Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án). Phần đất có diện tích nêu trên bà Đặng Thị X đang quản lý, sử dụng cần buộc ông Đặng Văn H tiếp tục giao cho bà Đặng Thị X tiếp tục sử dụng.

Buộc bà Đặng Thị X phải thanh toán cho ông Đặng Văn H số tiền 10.456.600 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm đồng) và 0,5 chỉ vàng 24K.

Kể từ ngày ông Đặng Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bà Đặng Thị X còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bà Đặng Thị X có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 16.900.000 đồng (Mười sáu triệu chín trăm nghìn đồng), ông Đặng Văn H phải chịu. Do bà Đặng Thị X đã tạm ứng nên ông Đặng Văn H có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Đặng Thị X số tiền 16.900.000 đồng (Mười sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST.

Miễn án phí cho bà Đặng Thị X. Hoàn trả cho bà Đặng Thị X 3000.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01156 ngày 05/8/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2020 bị đơn ông Đặng Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu Tòa án cho giám định chữ ký trong “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà Đặng Thị X và ông Đặng Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, bà Đặng Thị X vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đặng Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà và ông Đặng Văn H, cụ thể: Ông H phải tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà đối với phần đất có diện tích 1009,8m² theo Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/3/2020 thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 10, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông Đặng Văn H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông H không có chuyển nhượng đất cho bà X như lời bà X trình bày mà ông chỉ thế chấp đất, khi nào có tiền ông H sẽ trả cho bà X 9,5 chỉ vàng 24K và chuộc đất về.

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.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 do bà X cung cấp có chữ ký của ông H dưới dòng chữ người bán đất, ông H không thừa nhận chữ ký của ông nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại bản tự khai của ông Trương Văn S là người làm chứng trình bày “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 do ông S viết dùm, bà X và ông H đã ký tên. Ông H đã nhận 9,5 chỉ vàng 24K và giao đất cho bà X sử dụng. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 có căn cứ công nhận cho bà X được quyền sử dụng diện tích đất 1.009,8m² theo Mảnh trích bản đồ địa chính số 88- 2020 được Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/2/2020 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/3/2020. Ông H đã nhận 9,5 chỉ vàng 24K, do đó bà X phải có nghĩa vụ trả tiếp cho ông H 0,5 chỉ vàng 24K nhưng có tính đến giá trị chênh lệch tại thời điểm hoàn trả thì mới hợp lý. Trong “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 ông H bán cho bà X có 1.000m² đất nhưng thực tế bà X sử dụng 1.009,8m² đất, bà X phải có trách nhiệm hoàn trả phần diện tích dư ra theo giá chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam là 10.456.600 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Văn H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn H được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Đặng Thị X khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Văn H. Các đương sự có nơi cư trú tại huyện Bến Lức nên Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Đặng Văn H: Ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì năm 1994 ông chỉ thỏa thuận thế chấp cho chị ruột ông là bà Đặng Thị X phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1561, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Bà X đã đưa cho ông 9,5 chỉ vàng 24K, ông đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng. Khi thế chấp, ông và bà X có lập giấy tay thế chấp thỏa thuận khi nào ông có vàng trả cho bà X thì bà X trả lại đất cho ông. Trong giấy tay thế chấp có ông, bà X và cha ông là Đặng Văn Ph ký tên, giấy tay thế chấp này chỉ lập một bản do bà X giữ. Tại thời điểm thế chấp thì phần đất này ông Ph (cha ông và bà X) đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà X trình bày là ông chuyển nhượng đất cho bà X là không đúng, thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc phần đất mà các bên tranh chấp là của ông Đặng Văn Ph và bà Lê Thị Đ (cha mẹ ruột của bà X và ông H), ông Ph được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/11/1997. Năm 1994, ông H chuyển nhượng cho bà X một phần đất lúa có diện tích 1000m², thuộc thửa

1561, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 4, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K; bà X đã giao cho ông H 9,5 chỉ vàng 24K; còn lại 0,5 chỉ vàng 24K bà Xem và ông H thỏa thuận giao cho ông Đặng Văn Ph là cha của bà X và ông H vì đất này là do ông Ph cho ông H (theo Tờ bán đất ngày 15/11/1996 nhưng các bên thực hiện việc chuyển nhượng và giao đất cho nhau vào năm 1990).

[3.2] Ông Đặng Văn H trình bày, ông không có chuyển nhượng 1000m² đất lúa cho bà Đặng Thị X như lời bà X trình bày mà ông chỉ thế chấp đất cho bà X với giá 10 chỉ vàng 24K, bà X đã giao cho ông 9,5 chỉ vàng 24K, còn nợ lại 0,5 chỉ vàng 24K nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà X không thừa nhận.

[3.3] Tại bản tự khai của ông Trương Văn S vào ngày 24/8/2020 có nội dung: Vào năm 1996 ông là Trưởng ấp 4 xã Mỹ Yên. Bà Đặng Thị X, sinh năm 1958 có mua phần đất 1000m² tại ấp 4, xã Mỹ Yên của ông Đặng Văn H, sinh năm 1971 với giá 10 chỉ vàng 24K. Do bà X chữ nghĩa không rành nên nhờ ông viết “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 với nội dung như trên. Bà X và ông H đã ký tên trong “Tờ bán đất” này và ông S cũng đã xác nhận trong tờ bán đất này.

[3.4] Bà X cung cấp chứng cứ là “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 có nội dung ông H chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 1000m² với giá 10 chỉ vàng 24K. Tờ bán đất do ông Trương Văn S là Trưởng ấp 4 thời điểm đó viết dùm bà X và ông H, ông S có xác nhận nội dung “Tờ bán đất của đương sự Đặng Văn H có bán cho đương sự Đặng Thị X ở ấp 4 với diện tích 1000m² với giá vàng 10 chỉ vàng vào ngày 15/11/1996 là thật”. Bà X trình bày do thời gian cách đây hơn 10 năm bà bị bệnh nặng, các giấy tờ của bà luôn mang theo bên mình, khi khởi kiện vụ án chia tài sản chung ở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, bà X có cung cấp “Tờ bán đất” này và Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã có đối chiếu bản chính lưu hồ sơ và trả lại bản chính cho bà, sau đó bản chính bà đã làm thất lạc nên ông Sáu đã xác nhận lại cho bà vào ngày 04/5/2019.

[3.5] Bà X đã nhận đất và canh tác từ năm 1990 cho đến nay; ông H cũng đã nhận của bà X 9,5 chỉ vàng 24K. Mặc dù thời điểm chuyển nhượng đất cho bà X, ông H chưa được đứng tên quyền sử dụng đất mà do cha ruột là ông Đặng Văn Ph đứng tên, ông H cũng thừa nhận thửa đất số 1561, tờ bản đồ số 2 ông Ph đã cho ông sử dụng từ năm 1990, đến năm 1996 thì ông Ph chết. Tháng 4 năm 2000, ông H có đơn xin thừa kế quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn Ph. Đến ngày 06/5/2000 thì ông Đặng Văn H được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X.

[3.6] Ông Đặng Văn H không thừa nhận chữ ký tên ở mục “người bán” trong “Tờ bán đất” lập ngày 15/11/1996 là chữ ký của ông nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà X. Tại giai đoạn thụ lý xét xử phúc thẩm, ông H có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký tên của ông trong tờ bán đất tại Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại công văn số 619/CV-C09B ngày 02/12/2020 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, thông báo: Về việc giám

định các tài liệu bản sao, Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh không tiến hành giám định chữ ký photocopy của ông Đặng Văn H trên “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996. Tuy ông H không thừa nhận chữ ký trong “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 là của ông nhưng tại bản tự khai ngày 24/8/2020 của người làm chứng ông Trương Văn S xác nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà X, ông là người chứng kiến và chính là người viết giùm cho bà X “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996. Do đó có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1000m² đất giữa bà X và ông H như lời bà X trình bày. Mặc dù, việc chuyển nhượng này không tuân thủ quy định về nội dung lẫn hình thức của hợp đồng, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng chứng thực nhưng sau khi chuyển nhượng bà X đã nhận đất và sử dụng canh tác lúa từ năm 1990 cho đến nay không có ai tranh chấp.

[3.7] Tại điểm b.2 tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn: “Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó”. Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Trong giao dịch này, bà X đã thanh toán hơn 2/3 giá trị của hợp đồng (9,5/10 chỉ vàng 24K) và ông H cũng đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Do đó, bà X yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 là phù hợp với thực tế sử dụng đất và quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay tại “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà Đặng Thị X và ông Đặng Văn H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.8] Theo Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/3/2020 thì bà Đặng Thị X hiện nay đang sử dụng phần đất có diện tích 1009,8m² thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 10 tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, diện tích dư ra 9,8m². Theo chứng thư thẩm định giá số VC 20/05/86/BDS-LA ngày 19/5/2020 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam thì quyền sử dụng thửa đất số 311 (mpt) tờ bản đồ số 10 có đơn giá là 1.067.000 đồng/m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đặng Thị X phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần đất dư ra là 9,8m² x 1.067.000 đồng/m² = 10.456.600 đồng cho ông Đặng Văn H là có căn cứ.

[3.9] Tại phiên tòa, bà X thừa nhận đã giao cho ông H 9,5 chỉ vàng 24K, giao cho ông Ph 0,5 chỉ vàng 24K (theo thỏa thuận của bà và ông H là ông H cho ông Ph 0,5 chỉ vàng 24K vì nguồn gốc đất này của ông Ph) nhưng ông H không thừa nhận có nhận từ bà X 10 chỉ vàng 24K mà chỉ nhận 9,5 chỉ vàng 24K. Ông Ph hiện nay đã chết, bà X không chứng minh được rằng bà đã giao đủ cho ông H 10 chỉ vàng 24K nên bà X phải có nghĩa vụ trả tiếp cho ông H 0,5 chỉ vàng 24K tương đương với

50m² đất theo đơn giá thời điểm hiện nay tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam ngày 19/5/2020 là 1.067.000 đồng/m² đất là có căn cứ.

Cụ thể: $1.067.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\text{m}^2 = 53.350.000 \text{ đồng}$ (Năm mươi ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Do đó, kháng cáo của ông Đặng Văn H là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Văn H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đặng Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay theo “Tờ bán đất” ngày 15/11/1996 giữa bà Đặng Thị X và ông Đặng Văn H.

Công nhận cho bà Đặng Thị X được quyền sử dụng đất và đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, có diện tích đo đạc thực tế là 1.009,8m², loại đất LUC, đất toạ lạc tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 88- 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An phê duyệt ngày 11/3/2020. Phần đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H, giấy chứng nhận QSDĐ số BB 268270 ngày 06/5/2010. (Mạnh trích đo được

đính kèm theo bản án). Phần đất có diện tích nêu trên bà Đặng Thị X đang quản lý, sử dụng.

Buộc bà Đặng Thị X phải thanh toán cho ông Đặng Văn H số tiền 63.806.600 đồng (Sáu mươi ba triệu tám trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Đặng Thị X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, có diện tích đo đạc thực tế là 1.009,8m², loại đất LUC, đất toạ lạc tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 88- 2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An phê duyệt ngày 11/3/2020) theo qui định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 16.900.000 đồng, ông Đặng Văn H phải chịu. Do bà Đặng Thị X đã tạm ứng chi phí này nên ông Đặng Văn H có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Đặng Thị X số tiền 16.900.000 đồng (Mười sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Đặng Thị X được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho bà Đặng Thị X 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01156 ngày 05/8/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002327 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bến Lức sang thi hành án phí.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- 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**

Đinh Thị Ngọc Yến