

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 324/2018/DS-PT
Ngày 20-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, đòi tài sản

**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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Ân
Bà Trịnh Thị Phúc

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:* Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 240/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: 131, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Q, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Số 23, Nguyễn Trung Trực, ấp Bình Hòa, thị trấn T, huyện T, Long An. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: 131, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số 167/5, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, huyện TH, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số 23, N, ấp B, thị trấn T, huyện T, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Võ Thị Q (như trên) (Theo giấy ủy quyền ngày 02/8/2018). Có mặt.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, nguyên đơn.*

- *Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phạm Thị Lưu trình bày như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 5 năm 2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có nội dung: Vào ngày 21/10/2014, ông và bà Q có làm giấy thỏa thuận ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q thửa số 847, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.532m², tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với giá trị hợp đồng là 250.000.000đ. Sau khi ông đã chi trả xong 250.000.000đ, bà Q hứa ngày 21/10/2015 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, đến nay bà Q không thực hiện như cam kết. Ông H yêu cầu Tòa án buộc bà Q chuyển nhượng thửa số 847 cho ông.

Tại biên bản hòa giải ngày 19 tháng 6 năm 2017 ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 2007-2008 giữa ông và bà Q có thỏa thuận chuyển nhượng hoán đổi đất. Theo đó bà Q chuyển nhượng cho ông thửa đất số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ hồng bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.532m², tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với giá là 250.000.000đ. Ông chuyển nhượng cho bà Q gần 03 ha đất (2,9 ha vì một phần đất bị móc làm kênh), giá 85.000.000đ/ha tại huyện TH với giá 03ha là 250.000.000đ, hai bên khi thực hiện nghĩa vụ giao đất là xong không có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất. Theo thỏa thuận ông đã giao đất và đã làm thủ tục chuyển nhượng 03ha đất tại huyện TH cho bà Q, hiện nay bà Q đã chuyển nhượng 3ha đất trên cho người khác ông không tranh chấp.

Ngoài ra ông và bà Q còn thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích 9.384m² thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, huyện TH, tỉnh Long An trị giá 85.000.000đ. Do thửa đất trên vượt hạn điền nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được, năm 2008 ông đã giao cho bà Q sử dụng thửa đất trên và bà Q giao cho ông sử dụng thửa đất số 847. Đến năm 2016 ông nhận lại một phần thửa 88 nêu trên và quản lý sử dụng do bà Q không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 847 cho ông. Năm 2017 bà Q lấy lại thửa đất số 847 tại Huyện T sử dụng. Ông yêu cầu bà Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi, giao cho ông thửa đất số 847. Nếu bà Q đồng ý chuyển giao thửa đất 847

cho ông, ông sẽ chuyển giao một phần thửa 88, diện tích 9.384m² nêu trên cho bà Q.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2018, văn bản ngày 11/8/2018 và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền ông H và bà T, bà Phạm Thị L trình bày như sau:

Vào năm 2007 ông H và bà Q có thỏa thuận chuyển nhượng đất qua lại, vợ chồng ông H sẽ giao cho vợ chồng bà Q khoảng 04 ha đất tại xã H, huyện TH, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận giá 85.000.000đ/mẫu, 03ha là 255.000.000đ, vợ chồng bà Q sẽ giao cho vợ chồng ông H thửa 847 với giá 250.000.000đ. Phần chênh lệch 5.000.000đ bà Q sẽ trả cho ông H. Còn lại gần 01ha (vượt hạn điền) trị giá 85.000.000đ, bà Q trả tiền cho ông H. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất, ông H đã chuyển nhượng cho bà Q 03ha gồm: thửa 46, tờ bản đồ số 11, diện tích 19.496m² và một phần thửa 88, tờ bản đồ 11, diện tích 10.496m² (hiện vợ chồng bà Q đã chuyển nhượng cho người khác, nguyên đơn không tranh chấp phần 3ha đã chuyển nhượng xong). Riêng phần còn lại là vượt hạn điền hai bên cũng thực hiện xong việc giao đất, bà Q đã nhận đất cho người khác thuê, hai bên thỏa thuận khi nào ông H xóa vượt hạn điền sẽ chuyển quyền.

Năm 2007 vợ chồng bà Q đã giao cho vợ chồng ông H thửa 847, ông H nhận đất cho người khác thuê. Trong thời gian ông H cho thuê, bà Q hứa hẹn nhiều lần sẽ chuyển quyền nhưng không thực hiện.

Đến năm 2014 ông H xóa vượt hạn điền xong và yêu cầu bà Q chuyển quyền nhưng bà Q không thực hiện mà tìm người để cho thuê đất (phần vượt hạn điền của ông H) trong 03 năm. Ông H bức xúc nên không cho người thuê đất kí tên vào hợp đồng thuê và không giao tiền thuê cho bà Q nữa, buộc người thuê đất giao tiền thuê cho ông, hiện nay ông H đang quản lý phần đất vượt hạn điền (diện tích 9.384m² thuộc một phần thửa 88). Sau đó bà Q lấy lại thửa 847 tại huyện T, ông H đang làm. Bà Q kêu kobe móc đất, lên liếp và quản lý sử dụng đến nay.

Nay ông H yêu cầu bà Q phải thực hiện cam kết, chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.532m², tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, Long An, đồng thời bà Q phải san lấp mặt bằng trả lại hiện trạng ban đầu để giao đất cho ông H với tiền công san lấp là 20.000.000đ. Đối với phần đất vượt hạn điền, nếu bà Q không đồng ý nhận chuyển nhượng thì ông H sẽ hoàn lại cho bà Q số tiền đã giao trước đây là 85.000.000đ. Theo ông H cho biết số tiền mua bán thửa 847 không phải 100.000.000đ và phần vượt hạn điền không phải 250.000.000đ như một số văn bản thể hiện.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu ông H trả 8.000.000đ tiền thuê đất một năm của thửa 847 tại thị trấn T ông H không đồng ý trả, ông H thừa nhận năm 2016 ông có nhận tiền thuê đất của ông M là 8.000.000đ (thuê đất thửa đất số 847). Đồng thời cũng năm 2016 ông có nhận tiền thuê đất của ông T là 14.000.000đ (thuê một phần thửa 88, tại huyện TH). Về số tiền 65.000.000đ là

tiền bán một phần thửa 88 với diện tích 9.384m² (phần vượt hạn điền) nêu trên chứ không phải tiền thỏa thuận không khởi kiện như bà Q trình bày nên ông H cũng không đồng ý trả.

Bị đơn trình bày: Theo đơn phản tố về tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 7 năm 2017, đơn phản tố bổ sung ngày 11/6/2018 và lời khai của bà Võ Thị Q trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày như sau:

Vào năm 2007 bà Q có nhận chuyển nhượng của ông H và bà T thửa đất số: 46, tờ bản đồ số: 11, diện tích 19.496m², loại đất lúa, tại ấp H, xã H, huyện TH với giá là 125.000.000đ, bà đã nhận đất và trả tiền đủ cho bà T và ông H, hai bên đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký chuyển nhượng, bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

Năm 2008 bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông H, bà T một phần thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 10.496m², tại ấp H, xã H, huyện TH, tỉnh Long An với giá 85.000.000đ, bà đã nhận đất và trả tiền đủ cho bà T và ông H, hai bên đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký chuyển nhượng, bà đã đứng tên quyền sử dụng đất. Thực tế bà nhận chuyển nhượng của ông H và bà Thiệp 02 phần đất (thửa đất số: 46 và một phần thửa số 88) tổng diện tích 29.992m², tại ấp H, xã H, huyện TH, tỉnh Long An với giá 85.000.000đ/mẫu (10.000m²), tổng số tiền là: 255.000.000đ. Việc chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên giữa bà và ông H đã thanh toán xong, hai thửa đất trên bà đã chuyển nhượng cho người khác.

Còn lại một phần thửa 88 với diện tích 9.384m² tại huyện TH không chuyển nhượng được do vượt hạn điền nên bà với ông H và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng hoán đổi để tiện việc canh tác. Năm 2008 bà chuyển nhượng hoán đổi cho bà T, ông H phần đất của bà thửa đất số 847 với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Ngược lại bà nhận chuyển nhượng của ông H, bà T phần đất còn lại của thửa số 88, diện tích 9.350m², sau khi giao đất xong giữa bà và ông H không ai có nghĩa vụ giao tiền cho ai. Sau khi thỏa thuận hoán đổi đất, năm 2008 ông H giao bà Q sử dụng phần đất còn lại thửa số 88 và bà cũng đã giao thửa đất số 847 cho ông H.

Năm 2014 ông H thông báo đã xóa hạn điền xong, bà và ông H có làm giấy cam kết, bà chuyển nhượng cho ông H 4.500m² đất (thửa 847) với giá 250.000.000đ, ông H chuyển nhượng phần đất còn lại thửa số: 88 diện tích 9.350m², với giá 250.000.000đ. Đến năm 2015 bà gia hạn một năm việc chuyển nhượng do gặp khó khăn, ông H đồng ý. Nhưng tháng 03/2016 ông H tự ý lấy lại một phần thửa 88 canh tác cho đến nay. Thời điểm ông H lấy đất lại, bà đang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T thuê (hiện nay ông H tiếp tục cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T thuê và ông H nhận tiền thuê đất từ năm 2016 đến nay). Do đó bà lấy lại thửa đất 847 tại huyện T, thời điểm này ông H (đang cho ông Nguyễn Thành M thuê), bà lấy đất lại từ năm 2017 và bà có cho ông M cất chòi nuôi vịt trên thửa đất 847.

Nay ông H khởi kiện và có yêu cầu như trên, bà không đồng ý. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi (qua lại) giữa bà và ông H đối với thửa đất số 847, hiện nay bà đang quản lý và hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 88 với diện tích 9.384m², hiện ông H đang quản lý.

Đồng thời bà yêu cầu ông H trả cho bà 8.000.000đ tiền thuê đất thửa 847 tại thị trấn T năm 2016 mà ông H đã nhận của Ông M, vì cùng năm 2016 ông H nhận 15.000.000đ tiền cho ông T thuê 90 sào đất tại huyện TH. Tháng 03/2016 ông H muốn hủy hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi, thỏa thuận bà đưa 65.000.000đ cho ông H để ông H và bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi và thống nhất không khởi kiện. Nhưng sau khi nhận tiền ông H không hủy hợp đồng mà còn cho thuê đất cả hai nơi và nộp đơn khởi kiện nên nay bà yêu cầu ông H trả lại cho bà 65.000.000đ.

Đối với số tiền san lấp mặt bằng, bà thống nhất với nguyên đơn giá trị số tiền công san lấp là 20.000.000đ, nhưng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị T, trình bày: Bà T là vợ của ông H, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, không có yêu cầu gì khác.

Bà Võ Thị Q là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, trình bày: Ông L là chồng của bà, ông L thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà, không có yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Thành M có đơn xin vắng mặt, tại biên bản hòa giải ngày 05/6/2018 ông M trình bày: Việc tranh chấp nêu trên giữa ông H và bà Q ông không có ý kiến gì. Tòa án giải quyết giao đất cho ai thì ông sẽ thỏa thuận việc thuê đất nuôi vịt với người đó. Nếu yêu cầu ông tháo dỡ chuồng vịt thì ông sẽ tháo dỡ. Từ năm 2014 đến 2016, ông có thuê thửa đất số 847, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.532m², tọa lạc tại ấp B, thị trấn T của ông H với giá 8.000.000đ/năm. Ông không có yêu cầu gì đối với tiền thuê đất này. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn T có đơn xin vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 29/5/2018 ông T có ý kiến: Trước đây ông có thuê thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, huyện TH của bà Q với số tiền 15.000.000đ/năm. Từ năm 2017-2018 ông thuê của ông H cũng với giá 15.000.000đ/năm, đến hết vụ hè thu năm 2018 thì hết hạn. Nếu tòa án giải quyết giao thửa 88 nêu trên cho ai thì ông sẽ giao cho người đó. Đối với số tiền thuê ông không yêu cầu giải quyết. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm. Đồng thời vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như nội dung tóm tắt của vụ án. Riêng đối với yêu cầu của bà Q yêu cầu ông H trả

8.000.000đ tiền ông H nhận của ông M thuê đất thửa số 847 năm 2016, ông H đồng ý trả bà Q số tiền trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018, Toà án nhân dân huyện T áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106, 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 124, 127, 134, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Võ Thị Q đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.587,9m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Q, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T với bà Võ Thị Q đối với 02 thửa đất gồm:

- Một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11, loại đất lúa, diện tích đo đạc thực tế: 9.384m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện TH, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 02- 2018, ngày 11/1/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện TH, tỉnh Long An), do bà Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông H và bà T đang quản lý sử dụng thực tế.

- Thửa số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.587,9m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, (theo Mảnh trích đo địa chính số 43- 2017, ngày 31/7/201 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An), bà Q đứng tên quyền sử dụng đất, hiện nay bà Q đang quản lý sử dụng thực tế.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị Q về việc đòi tài sản, yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng).

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị Q về việc ông H phải trả cho bà Q số tiền là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/9/2018, ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu bà Võ Thị Q phải thực hiện hợp đồng hoán đổi đất đối với thửa 847 (thửa mới 309, 325). Nếu không hoán đổi phải trả lại cho ông 989.736.000đ. Vợ chồng ông H đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 1 phần thửa đất 88 diện tích 9.384m² cho bà Q. Nếu hủy hợp đồng thì ông đồng ý trả lại cho bà Q 85 triệu đồng.

Ngày 07/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, yêu cầu bà Võ Thị Q phải thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/6/2008 đối với thửa 847 (thửa mới 309, 325).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: 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:

Ông H khai 03 ha đất của ông ở huyện TH thỏa thuận chuyển đổi với 45 sào đất của bà Q ở huyện T, chứng cứ chứng minh là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 25/8/2008. Tuy nhiên, giấy thỏa thuận do vợ chồng bà Q ký ghi hai bên có chuyển đổi đất nhưng không nói chuyển đổi diện tích tương ứng bao nhiêu mà chỉ cam kết về điều kiện để chuyển nhượng 45 sào. Các giấy thỏa thuận chuyển nhượng hoán đổi giữa hai bên chỉ thể hiện giá 45 sào của bà Q tương đương 98 sào của ông H. Giá đất hiện nay 4.587,9m² ở huyện T cũng tương ứng với 9.384m² ở huyện TH. Ông H lấy lại phần đất 9.384m² trước khi bà Q lấy lại 4.587,9m². Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không tuân thủ về hình thức.

Từ các lý do trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, kháng cáo của ông H là không có căn cứ. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút kháng nghị, căn cứ Điều 295 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

[2] Về kháng cáo của ông H yêu cầu bà Q phải chuyển nhượng cho ông 4.587,9m² đất (thửa 847 - thửa mới là 309, 325) ở huyện T. Với lý do giữa ông và bà Q thỏa thuận chuyển đổi đất, là ông chuyển nhượng 03 ha đất của ông ở huyện TH cho bà Q, bà Q chuyển nhượng lại cho ông 45 sào đất của bà Q ở huyện T, chứng cứ chứng minh là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 25/8/2008. Năm 2007, 2008 ông đã chuyển nhượng cho bà Q 29.992m² (thửa 46, 1 phần thửa 88) ở huyện TH, nhưng đến nay bà Q không chuyển nhượng lại cho ông 4.587,9m² (thửa 847 - thửa mới là 309, 325) ở huyện T. Thấy rằng:

[3] Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 25/8/2008 do vợ chồng bà Q ký ghi hai bên có chuyển đổi đất nhưng không nói diện tích chuyển đổi tương ứng giữa hai bên là bao nhiêu, trong giấy chỉ thể hiện về điều kiện, thủ tục để bà Q cam kết chuyển nhượng 45 sào đất ở huyện T cho ông H. Ngày 21/10/2014,

bà T và bà Q lập Giấy cam kết thỏa thuận là bà T sẽ chuyển nhượng cho bà Q 98 sào đất ruộng ở huyện TH với giá 250 triệu đồng, cùng ngày bà Q và ông H cũng lập Giấy cam kết thỏa thuận bà Q sẽ chuyển nhượng cho ông H 45 sào đất ruộng ở huyện T với giá 250 triệu đồng và hai bên thỏa thuận đã nhận tiền xong, thực tế không giao nhận tiền. Tại tờ giấy đề ngày 01/9/2016 (biên nhận tiền) cũng với nội dung: “*Huỳnh Thị T có nhận tiền bán ruộng 20.000.000đ để hủy hợp đồng bán (ruộng 45 sào và 98 sào)*”, có chữ ký của bà T và bà Q. Cũng như trong vụ việc chuyển nhượng hoán đổi đất thì ông H là người lấy lại phần đất 9.384m² trước khi bà Q lấy lại 4.587,9m² đất và giá đất hiện nay 9.384m² ở huyện TH là gần bằng với 4.587,9m² đất ở huyện T. Ngoài ra, ông H bà T không còn chứng cứ nào khác chứng minh rằng hai bên có chuyển nhượng hoán đổi 03 ha đất ở huyện TH với 45 sào đất ở huyện T.

[5] Từ các chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định giữa hai bên chỉ chuyển nhượng hoán đổi 98 sào đất ruộng ở huyện TH với 45 sào đất ruộng ở huyện T nên ông H cho rằng chuyển đổi 03 ha đất ruộng ở huyện TH với 45 sào đất ruộng ở huyện T là không có căn cứ.

[6] Hiện tại, ông H bà T đang quản lý sử dụng và đứng tên quyền sử dụng 9.384m² ở huyện TH, bà Q ông L cũng đang quản lý sử dụng và đứng tên quyền sử dụng 4.587,9m² đất ở huyện T. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng 45 sào đất, diện tích cụ thể là 4.587,9m² ở huyện T không tuân thủ về hình thức, bà Q không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, yêu cầu vô hiệu hợp đồng nên ông H kháng cáo yêu cầu bà Q phải chuyển nhượng cho ông 4.587,9m² đất (thửa 847 - thửa mới là 309, 325) là không có căn cứ. Xét thấy, bản án sơ thẩm nêu ra những nhận định để xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông H. Ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[7] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106, 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 124, 127, 134, 689, 692, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12, 26, 29 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Võ Thị Q đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.587,9m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Q, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T với bà Võ Thị Q đối với 02 thửa đất gồm:

- Một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11, loại đất lúa, diện tích đo đạc thực tế: 9.384m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện TH, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 02- 2018, ngày 11/1/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện TH, tỉnh Long An), do bà Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông H và bà T đang quản lý sử dụng thực tế.

- Thửa số 847, tờ bản đồ số 2 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa 309, 325, tờ bản đồ số 27), diện tích 4.587,9m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, (theo Mảnh trích đo địa chính số 43- 2017, ngày 31/7/201 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An), bà Q đứng tên quyền sử dụng đất, hiện nay bà Q đang quản lý sử dụng thực tế.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị Q về việc đòi tài sản, yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng).

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị Q về việc ông H phải trả cho bà Q số tiền là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 04724 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Bà Võ Thị Q phải chịu 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu đòi tài sản không được chấp nhận nhưng được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 04784 ngày 07/8/2017 và 1.825.000đ theo biên lai số 0006410 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Bà Q còn phải nộp thêm 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

6. Về chi phí khác: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại huyện TH bà Q đã nộp là 5.312.000đ và tại huyện T ông H đã nộp là 7.273.000đ, tổng cộng là 12.585.000đ (Mười hai triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông H phải chịu toàn bộ. Do bà Q đã nộp số tiền 5.312.000đ nên buộc ông H phải trả cho bà Q số tiền 5.312.000đ (Năm triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

7. Về án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H. Hoàn trả cho ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006504 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Long An.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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.

9. 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;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc