

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 305/2020/DS-PT

Ngày 31-8-2020

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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- 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: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Quang K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy của ông K: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 267/38, Ô 4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T:

1. Bà Vũ Thị Bạch Y, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ô 4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 8 năm 2019).

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

1. Bà Vũ Thị Bạch Y, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1969 (có mặt).

3. Ông Vũ Văn Đ1, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ô 4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Vũ Văn Đ2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

5. Ông Vũ Duy Đ3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ô 4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

6. Bà Vũ Thị Trâm A, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (xin vắng mặt).

7. Ông Vũ Duy Đ4, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ô 4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 5 năm 2019 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Quang K do ông Phạm Văn N đại diện trình bày:

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2000, ông K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) của bà Phạm Thị T với diện tích khoảng 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất lúa với giá 01 cây 08 phân vàng 24k, thành tiền 4.960.000đ. Phần đất này do ông Trần Văn K1 là chồng bà T đứng tên giấy chứng nhận (GCN) QSDD.

Cùng ngày ông K giao đủ cho bà T số tiền 4.960.000đ và nhận đất. Khi nhận đất xong, ông K đã tiến hành xây hàng rào bao quanh khu vực đất mà ông K mua của bà T. Sau đó, ông K nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục tách sổ nhưng bà T lấy nhiều lý do để trì hoãn nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDD lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Phạm Thị T do ông Đ và bà Y đại diện trình bày:

Bà Y, ông Đ xác định 13/3/2000 do ông Trần Văn K1 là chồng bà T bị bệnh nhưng không có tiền chữa trị nên bà có hỏi mượn của ông K 06 chỉ vàng 24k và hai bên thỏa thuận miệng giao cho ông K diện tích khoảng 1.200m² thuộc

một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để canh tác không thời hạn, khi nào bà T có vàng sẽ chuộc lại. Bà Y, ông Đ không thừa nhận bà T có ký bán đất cho ông K và không thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng QSDĐ ngày 10/5/2000 nhưng không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký.

Nay ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì bà Y, ông Đ đại diện cho bà T không đồng ý vì khi mua đất không có ông K1 là chồng bà T ký tên dù ông K1 là người đứng tên GCN QSDĐ.

Ông Vũ Duy Đ3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đ3 không biết việc bà T bán đất cho ông K mà chỉ nghe nói là cầm cố đất cho ông K chứ không biết cầm cố bao nhiêu và thời gian như thế nào. Nay ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Ông Vũ Văn Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đ2 không biết việc bà T bán đất cho ông K mà chỉ nghe nói là cầm cố đất cho ông K chứ không biết cầm cố bao nhiêu và thời gian như thế nào. Ông Đ2 xác định chữ ký trong giấy sang nhượng QSDĐ ngày 10/5/2000 là của ông nhưng cho rằng không biết nội dung trong giấy ghi gì. Nay ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Bà Vũ Thị Trâm A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà A không biết việc bà T bán đất cho ông K mà chỉ nghe nói là cầm cố đất cho ông K chứ không biết cầm cố bao nhiêu và thời gian như thế nào. Nay ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì bà không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Ông Vũ Duy Đ4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đ4 không biết việc bà T bán đất cho ông K mà chỉ nghe nói là cầm cố đất cho ông K chứ không biết cầm cố bao nhiêu và thời gian như thế nào. Nay ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Ông Vũ Văn Đ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đ1 không biết việc bà T bán đất cho ông K mà chỉ nghe nói là cầm cố đất cho ông K chứ không biết cầm cố bao nhiêu và thời gian như thế nào. Nay ông K

yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ lập ngày 10/5/2000, cụ thể là buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn Điều 35, 184, 271, 273, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 129, Điều 281, 352, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang K về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị T.

Buộc bà Phạm Thị T phải chuyển nhượng cho ông Đoàn Quang K diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng đo đạc thực tế 1.022,8m² loại đất LUC do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện do ông K đang quản lý sử dụng (đã xây hàng rào bao quanh đất).

Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp : Thửa 358

Tây giáp : Thửa 425.

Nam giáp : Thửa số 426 (pcl).

Bắc giáp : Thửa số 363, 359.

Diện tích và vị trí đất: Theo manh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 11/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 12/11/2019.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng đo đạc thực tế 1.022,8m² loại đất LUC hiện do ông K đang quản lý sử dụng (đã xây hàng rào bao quanh đất) để cấp lại cho ông K theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo.

Ngày 09/3/2020, bà Phạm Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông N không rút đơn khởi kiện; bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Ông Vũ Văn Đ và bà Vũ Thị Bạch Y thống nhất trình bày:

Vào ngày 13/3/2000 do cha ông bà là ông Trần Văn K1 bị bệnh nặng không có tiền chữa trị nên mẹ ông bà là bà T có đứng ra vay tiền của ông K và đảm bảo bằng việc cầm cố phần đất thuộc một phần thửa đất số 426 là phần đất tranh chấp hiện nay. Việc vay tiền và cầm cố đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản và thời điểm này ông K1 đã đi đăng ký để cấp giấy thửa đất 426 nhưng chưa nhận được GCN QSDĐ, ông bà xác định bà T chỉ cầm cố đất chứ không hề chuyển nhượng phần đất trên như phía nguyên đơn trình bày. Ông bà xác định bà T không có ký vào Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2000, ông bà không biết vì sao kết luận giám định lại xác định chữ ký của bà T nhưng nếu bà T có ký thì chỉ ký thôi chứ hoàn toàn không đọc, không biết nội dung trong tờ giấy này. Ông Đ2 có ký vào Giấy sang nhượng nhưng ông Đ2 bị chấn thương sọ não có giấy của bệnh viện Chợ Rẫy nên không đủ năng lực hành vi, cũng như ông Đ2 là một trong nhiều người con nhưng chỉ có ông Đ2 ký là không hợp pháp. Còn việc bên ông K cung cấp bản ghi âm thể hiện bà T thừa nhận có bán thì ông bà không đồng ý đoạn ghi âm này vì do bên ông K ghi âm lén lút. Đồng thời, nếu có việc bà T bán thì cũng không hợp pháp vì đây là tài sản chung của vợ chồng, ông K1 không tham gia giao dịch ký tên vào Giấy sang nhượng là không đúng pháp luật. Ông bà xác định đất đã giao cho ông K vào thời điểm cầm cố năm 2000 để ông K sử dụng nhưng ông K chỉ làm hàng rào, xây chuồng heo vào năm 2007 sau khi ông K1 chết.

Vì vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K, trường hợp Tòa xử bác yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà T sẽ tranh chấp với ông K về hợp đồng cầm cố, yêu cầu ông K giao trả phần đất tranh chấp trong vụ án khác, nếu các bên không thỏa thuận được. Ngoài ra, ông bà vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Ông Phạm Văn N trình bày:

Thời điểm năm 2000 ông K1 chồng bà T bệnh cần tiền nên có bán cho ông K một phần thửa đất số 426 được thể hiện bằng Giấy sang nhượng ngày 10/5/2000. Bà T không thừa nhận chữ ký của bà trong Giấy sang nhượng nhưng kết luận giám định đã xác định đó là chữ ký của bà T và đoạn ghi âm giọng nói của bà T, ông Đ2 vào năm 2018 đều thừa nhận bà T đã bán phần đất này. Ông K1 không K1 vào Giấy sang nhượng là do ông K1 bị bệnh nặng chứ việc mua bán ông K1 và các con đều biết và ông K đã nhận đất sử dụng xây hàng rào từ khi nhận chuyển nhượng năm 2000 cho đến nay, không phải từ năm 2007 như bên bị đơn trình bày. Nay ông yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên để ông K được cấp QSDĐ. Còn việc bên bị đơn cho rằng cầm cố đất là không có căn cứ vì không có chứng cứ, giấy tờ gì thể hiện.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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 giải quyết yêu cầu kháng cáo: Kết luận giám định chữ ký mang tên bà Phạm Thị T trong Giấy sang nhượng QSDĐ ngày 10/5/2000 là chữ ký của bà T, đoạn ghi âm giọng nói của bà T, ông Đ2 thể hiện bà T, ông Đ2 thừa nhận có bán đất cho ông K do đó đủ cơ sở xác định bà T đã bán đất cho ông K mà không phải cầm cố như phía bị đơn trình bày. Các bên đã thống nhất xác định ông K đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng trông trọt từ năm 2000 đến nay. Ông K đã xây hàng rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép từ năm 2001 và xây chuồng nuôi heo từ đó cho đến nay, gia đình bị đơn cũng không hề ngăn cản, điều này cho thấy gia đình bị đơn đã thống nhất bán phần đất này cho ông K. Vì vậy, theo điểm b.2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán quy định “*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*”. Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự (BLDS) 2015 thì HĐCN giữa hai bên đủ điều kiện để công nhận hợp đồng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn tiếp tục thực hiện HĐCN cho ông K là đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bị đơn bà Phạm Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Quang K về việc ông K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện HĐCN ngày 10/5/2000. Cụ thể bà T không đồng ý việc ông K yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông phần đất 1.200m² thuộc 1 phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T thấy rằng:

[5] Ông K trình bày bà T đã chuyển nhượng cho ông 1.200m² đất thuộc 1 phần thửa 426 với giá 01 cây 08 phân vàng 24k thành tiền là 4.960.000đ được thể hiện bằng Giấy sang nhượng QSDĐ ngày 10/5/2000; còn bà T cho rằng hai bên không có chuyển nhượng mà thực chất là vay 06 chỉ vàng 24k đảm bảo bằng việc cầm cố phần đất trên vào ngày 13/3/2000 nhưng không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói; ông K cho rằng đã giao đủ 01 cây 08 phân vàng 24k còn bà T khai đã nhận số vàng vay là 06 chỉ vàng 24k; hai bên thống

nhất xác định bà T giao đất cho ông K quản lý sử dụng từ thời điểm giao dịch năm 2000 cho đến nay.

[6] Tuy nhiên, Kết luận giám định chữ ký trong Giấy sang nhượng QSDĐ ngày 10/5/2000 đã xác định là chữ ký của bà T; đoạn ghi âm giọng nói của bà T, ông Đ2 cũng thể hiện bà T, ông Đ2 thừa nhận có bán đất cho ông K. Vì vậy, việc ông Đ, bà Y đại diện cho bà T và bà T cùng các người con khác của bà T đều khai bà T không K1 vào tờ Giấy sang nhượng đất là không có cơ sở. Cũng như bà T và các người con của bà T khai hai bên thỏa thuận bằng lời nói là vay vàng và cầm cố đất, thì đây chỉ là lời khai không có gì chứng minh trong khi Giấy sang nhượng đất đã là chứng cứ nên lời khai này là không có cơ sở.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ, bà Y cho rằng nếu bà T có ký vào Giấy sang nhượng thì bà T chỉ ký chứ không đọc, không biết nội dung ghi trong Giấy sang nhượng, còn ông Đ2 có ký tên vào Giấy sang nhượng nhưng ông Đ2 là người hạn chế năng lực hành vi do bị chấn thương sọ não có giấy của bệnh viện Chợ Rẫy. Tuy nhiên, những lời trình bày này là không có cơ sở bởi các lý do bà T là người có năng lực hành vi, khi đã ký tên phải chịu trách nhiệm về nội dung ghi trong Giấy sang nhượng, cũng như phía bị đơn không chứng minh được rằng lúc ký tên bà T bị nhầm lẫn, lừa dối, đe dọa còn ông Đ2 đã có giám định tâm thần và được Tòa án tuyên hạn chế năng lực hành vi dân sự.

[8] Giấy sang nhượng đất ghi giá chuyển nhượng 1.200m² là 01 cây 08 phân vàng 24k, thành tiền 4.960.000đ, phần cuối giấy ghi bên bán đất đã nhận đủ vàng và tiền nên đủ căn cứ xác định ông K đã thanh toán xong.

[9] Với các chứng cứ trên đủ cơ sở xác định giao dịch giữa bà T và ông K là chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất nêu trên như lời trình bày của ông K mà không phải vay vàng và cầm cố đất như bên bà T trình bày.

[10] Ông K đã nhận đất ngay sau khi bà T chuyển nhượng từ năm 2000, năm 2001 ông K xây hàng rào (được thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được các bên ký xác nhận), đến năm 2002 ông K1 chết. Như vậy, ông K đã quản lý sử dụng xây hàng rào bao bọc từ năm 2000, 2001 cho đến nay và bà T, ông K1 và các con của bà T ông K1 không hề khiếu nại, tranh chấp gì cho đến khi ông K khởi kiện vào năm 2019. Đồng thời, bà T và các con của bà T đều khai số tiền của ông K giao được dùng để chi tiêu trong gia đình và chữa bệnh cho ông K1. Điều này chứng minh được rằng việc bà T bán đất cho ông K thì ông K1 và các con của ông K1 bà T đều biết và đồng ý nên việc chuyển nhượng này là phù hợp về nội dung, không trái pháp luật khi đây là tài sản chung của vợ chồng.

[11] Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa hai bên không Đ3 công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức hợp đồng, đồng thời ông K1 được cấp GCN QSDĐ lần đầu vào ngày 07/5/2000, 03 ngày trước khi bà T bán đất cho ông K ngày 10/5/2000, và tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn thừa nhận vào ngày 10/5/2000 thì ông K1 chưa nhận được GCN QSDĐ. Vì vậy, HĐCN giữa hai bên tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện về: *đất có GCN QSD; hợp đồng được công chứng, chứng thực* (điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị

quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) nhưng sau đó đất chuyển nhượng đã có giấy (ông K1 đã nhận GCN QSDĐ) thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

[12] Đồng thời, tại điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định về thời hiệu thì được áp dụng theo quy định của BLDS 2015. Theo đó, khoản 1, 2 Điều 132 BLDS 2015 quy định thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu về hình thức là 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch, hết 02 năm mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực. Xét HĐCN giữa hai bên là vi phạm về hình thức, từ khi giao kết đến nay không ai yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu nên theo quy định trên thì HĐCN này là có hiệu lực. Mặt khác, hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã giao nhận đất, thanh toán xong tiền, đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ hợp đồng nên đủ điều kiện để công nhận hiệu lực hợp đồng theo Điều 129 BLDS 2015.

[13] Với các lý do trên, xét thấy HĐCN ngày 10/5/2000 giữa hai bên có đủ điều kiện để được công nhận nên Tòa án cần công nhận hiệu lực của hợp đồng như nhận định của bản án sơ thẩm. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà T. Tuy nhiên, lẽ ra cấp sơ thẩm cần giải thích hướng dẫn về yêu cầu khởi kiện của ông K là yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thay cho yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bản án cần tuyên công nhận hiệu lực hợp đồng thay cho việc tuyên "*Buộc bà Phạm Thị T phải chuyển nhượng cho ông Đoàn Quang K diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng đo đạc thực tế 1.022,8m²*" thì mới cụ thể và đảm bảo việc thi hành án. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án. Bà T được miễn án phí phúc thẩm nhưng phải chịu chi phí giám định là 5.600.000đ và bà T đã nộp xong.

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

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 161, 165, 296, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 129, khoản 1, 2 Điều 132, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 99, 166 Luật đất đai năm 2013; điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang K về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị T.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2000 (thể hiện bằng Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2000) giữa bà Phạm Thị T với ông Đoàn Quang K đối với phần đất có diện tích 1.200m² (đo đạc thực tế 1.022,8m²), loại đất LUC, thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Đoàn Quang K có quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.200m² (đo đạc thực tế 1.022,8m²), loại đất LUC, thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp : Thửa 358

Tây giáp : Thửa 425.

Nam giáp : Thửa số 426 (pcl).

Bắc giáp : Thửa số 363, 359.

Diện tích và vị trí đất: theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 11/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 12/11/2019.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi và chỉnh lý đối với diện tích đất 1.200m² (đo đạc thực tế 1.022,8m²), loại đất LUC, thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 13, tại khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho bà Phạm Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 528362 ngày 05/02/2007.

- Ông Đoàn Quang K, bà Phạm Thị T có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, bản vẽ ở cấp sơ thẩm là 22.000.000đ. Ông Đoàn Quang K tự nguyện chịu 22.000.000đ và ông K đã nộp xong.

- Chi phí giám định ở cấp phúc thẩm là 5.600.000đ. Bà T phải chịu và bà T đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, 7a, 7b 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện;
- VKSND tỉnh Long An;
- 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