

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày 29-4-2020

*V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Lê Viết Phong

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Chuyên-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 50/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2010/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Đức A, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 (vắng mặt)

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hồ Mộng T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

- Ông Hồ Xuân L, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước

Người đại diện hợp pháp của chị T, anh L: Ông Hồ Đức A, sinh năm 1948
(Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2018)

- Bà Hồ Tuyết H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 218/9/8 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường E, Thành phố G, tỉnh Bình Dương.

- Ông Hồ Văn V, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 53B/1, khu phố 2, phường H, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị H, anh V: Ông Hồ Đức A, sinh năm 1948
(văn bản ủy quyền ngày 12/01/2019)

- Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: ấp I, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Đào Thị D, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp I, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Trịnh Thị Mỹ H, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: ấp I, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Huỳnh Thị Như M, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn K(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh Ng – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Anh Ng: Ông Nguyễn Tuấn A-
Chức vụ: Phó Chi cục trưởng (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019)- có đơn xin
vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 6 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Đức A trình bày:

Năm 2000 (không nhớ ngày, tháng) vợ ông A tên Diệp Thị Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H bà Vũ Thị H thửa đất diện tích khoảng 1.000m² (đất cà phê – không có đất thổ cư), tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, đất ông H bà H đã có giấy chứng nhận QSDĐ. Thực tế khi chuyển nhượng bà H nói khoảng 1.000m². Bà H chỉ ranh cho vợ chồng ông A chứ không đo đạc nên không biết chính xác diện tích là bao nhiêu. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, do bà Đ là người mua, giá 7.000.000đ nhưng trong giấy ghi 3.000.000đ. Theo giấy chuyển nhượng ghi phía Đông giáp đất bà Đông, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, phía Bắc giáp đất ông Ch. Khi bà H chỉ ranh có xác định phía Nam giáp đất bà H là ranh giữa đất ông H với phần đất còn lại của bà H (nay bà H đã đo đạc, tách thửa cho ông H), phía Bắc giáp đất ông Ch, phía Đông giáp đất còn lại của bà H và giáp đất ông Ch, phía Tây giáp đường.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông A đã chuyển nhượng lại cho: Ông Nguyễn Văn K (hiện không rõ địa chỉ) chiều ngang 5m, chiều dài 10m, thửa đất ở phía Bắc (giáp đất ông Ch). Chuyển nhượng năm nào không nhớ, sau này ông K chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị M; Năm 2005 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H chiều ngang 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m²; Năm 2006 chuyển nhượng cho bà Đào Thị D chiều ngang 5m chiều dài 30m, sau này bà D cho cháu tên Lê Thị L; Ngày 12/01/2007 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Như M ngang 10m dài 15m. Sau này bà M chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A ngang 5m, bà M ngang 5m; Năm 2007 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Mỹ H ngang 11m dài 30m (chuyển nhượng 03 lần); Những lần chuyển nhượng trên chỉ làm giấy tay, trên đất không có tài sản gì và hiện nay chưa tách sổ được vì giấy chứng nhận QSDĐ bà H ông H chưa giao. Riêng ông H tự thỏa thuận với bà H và đã làm thủ tục tách thửa. Theo hiện trạng đo đạc phần đất mà ông A và bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H (trừ phần đất đã chuyển nhượng cho ông H 150m²) thì phần đất còn lại có diện tích 1.072m². Năm 2014 bà Đ chết không để lại di chúc và đất chuyển nhượng cũng chưa được tách chuyển QSDĐ. Nay ông A yêu cầu bà H, ông H làm thủ tục sang tên cho ông A phần đất diện tích 1.072m² tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C. Sau khi được tách QSDĐ ông A sẽ chịu trách nhiệm tách QSDĐ cho những người đã chuyển nhượng trên.

Bị đơn bà Vũ Thị H trình bày: Ngày 16/4/2000 bà H ông H có chuyển nhượng cho bà Diệp Thị Đ một phần đất diện tích 1.000m² tọa lạc tại ấp M (nay là ấp D), xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước với số tiền 7.000.000 đồng (không chuyển

nhượng cho ông A). Chuyển nhượng có làm giấy tay, bà Đ đã giao đủ tiền và bà H đã giao đủ đất cho bà Đ. Khi giao đất không đo đạc cụ thể nhưng có chỉ ranh cho bà Đ nên không biết diện tích đã giao chính xác là bao nhiêu. Khi chuyển nhượng năm 2000, đất của bà H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích khoảng 4.360m² gồm 02 thửa, trong đó thửa chuyển nhượng cho bà Đ diện tích khoảng 2.360m², nhưng chỉ chuyển nhượng 1.000m², đất chuyển nhượng có tứ cận phía Đông giáp đất ruộng của ông Lâm Ch, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Lâm Ch. Bà H có nói bà Đ làm thủ tục tách thửa nhưng bà Đ nói không có tiền nên không làm. Vì vậy, từ đó đến nay phần đất này vẫn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ông H. Năm 2000 thửa đất khoảng 2.360m² chưa có đất thổ cư, năm 2017 đăng ký lên 100m² thổ cư để tách cho ông H. Năm 2018 đăng ký lên 200m² đất thổ cư hết 22.000.000đ. Phần đất 200m² thổ cư đăng ký giáp đất của ông Ch và hiện nay bà M đang ở. Trong quá trình sử dụng, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H 150m² (chiều ngang 5m, chiều dài 30m), bà H đã làm thủ tục tách thửa cho ông H. Nay ai là người hợp tình hợp lý thì bà H sẽ giao cho người đó 1.000m² đất vì chỉ chuyển nhượng cho bà Đ 1.000m², nhưng bà Đ đã chết. Sau khi trừ phần đất của ông H, nay bà H chỉ đồng ý giao cho Tòa án diện tích đất còn lại là 885,7m² theo sơ đồ đo đạc ngày 11/10/2019 có tứ cận Đông giáp ruộng của ông Ch, Tây giáp đường nhựa, Nam giáp đất ông H, Bắc giáp đất còn lại của bà H và Tòa án giao cho ai thì đó là việc của Tòa án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 16/4/2000, vợ chồng ông H, bà H có chuyển nhượng cho bà Diệp Thị Đ một phần đất diện tích khoảng hơn 1.000m² tọa lạc tại ấp M, nay là ấp D, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông Lâm Ch, phía Tây giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Lâm Ch, phía Nam giáp đất của ông H. Giá tiền chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Bà Đ đã trả đủ tiền và vợ chồng ông H đã giao đất cho bà Đ sử dụng từ ngày 16/4/2000. Bà Đ, ông A đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Hai bên thỏa thuận bà Đ tự chịu mọi chi phí làm thủ tục tách thửa nhưng bà Đ nói không có tiền nên chưa làm. Hiện nay, bà H đã làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Giấy chỉ đứng bà H. Khi bà Đ chết thì ông A có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người khác, vợ chồng ông H biết nhưng không tranh chấp gì vì đất đã chuyển nhượng cho bà Đ. Trong những người mà ông A chuyển nhượng đất có ông Nguyễn Sỹ H thì ông H có nói với vợ chồng ông H để làm thủ tục tách thửa nên vợ chồng ông H đã tách thửa cho ông H còn những người khác không nói nên chưa tách thửa.

Nay ông A yêu cầu vợ chồng ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với bà Đ, do đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ đứng tên bà H nên ông H không có ý kiến, yêu cầu gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn V, bà Hồ Thị Tuyết H, bà Hồ Mộng T và ông Hồ Xuân L trình bày: là con của ông Hồ Đức A

và bà Diệp Thị Đ, trước đây ông A và bà Đ có nhận chuyển nhượng của ông H và bà H một thửa đất tọa lạc tại ấp M (nay là ấp D), xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước nhưng chưa làm thủ tục sang tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông H, bà H đứng tên. Ông V, bà H, bà T và ông Lkhông có công sức đóng góp để tạo dựng nên khối tài sản này. Nay bà Đ đã chết, ông A khởi kiện yêu cầu ông H, bà H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thì ông V, bà H, bà T và ông Lđồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A. Trong trường hợp được làm thủ tục sang tên thì Ông V, bà H, bà T và ông Lđồng ý để cho ông A được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V, bà H, bà T và ông Lkhông yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trịnh Thị Mỹ H: Vào năm 2007, bà H có nhận chuyển nhượng từ ông A thửa đất diện tích 5mx30m, giá tiền là 12.500.000 đồng; Đầu năm 2017, bà H chuyển nhượng thêm 5mx30m giáp với phần đất trước đây, giá tiền 39.000.000 đồng. Đến cuối năm 2017, bà H chuyển nhượng thêm phần đất liền kề diện tích 1mx30m với giá tiền 9.000.000 đồng. Tổng cộng bà H nhận chuyển nhượng của ông A diện tích đất là 11x30m. Thửa đất này có nguồn gốc của bà H, ông H chuyển nhượng lại cho ông A, bà Đ. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, ông H, tuy nhiên bà H chưa làm thủ tục tách thửa cho ông A, bà Đ. Những lần chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, không có chứng thực, bà H ông H đều biết và bà H có ký tên người làm chứng trong lần chuyển nhượng thứ 1 vào năm 2007. Năm 2014 ông A làm đơn yêu cầu xã B giải quyết tranh chấp với bà H thì bà H cũng có thỏa thuận với bà H để làm thủ tục tách thửa nhưng bà H không đồng ý. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà H, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho ông A toàn bộ thửa đất mà bà Đ đã nhận chuyển nhượng, thì bà H không có ý kiến, yêu cầu gì. Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông A và bà H, ông H xong thì bà H sẽ tự thỏa thuận với ông A để làm thủ tục tách thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị Như M trình bày: Bà M nhận chuyển nhượng của ông A một thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 15m ở ấp D, xã B. Khi chuyển nhượng chưa sang tên mà chỉ làm giấy tay. Bà M đã chuyển nhượng lại cho bà A một phần, bà M một phần. Nay ông A tranh chấp với bà H thì bà M không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Bà A có nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Như M (là em chồng của) một phần đất diện tích ngang 5m dài khoảng 15m, (không nhớ thời gian cụ thể) khi chuyển nhượng không làm giấy tờ gì nhưng bà M giao lại giấy chuyển nhượng từ ông A bà Đ, trong giấy có bà H là người làm chứng. Nguồn gốc đất của bà H, ông H chuyển nhượng lại cho ông A, bà Đ. Khi ông A, bà Đ nhận chuyển nhượng, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, ông H, tuy nhiên bà H

chưa làm thủ tục tách thửa . Hiện nay bà A cũng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà H, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho ông A toàn bộ thửa đất mà bà Đ đã chuyển nhượng từ ông H bà H, bà A không có ý kiến, yêu cầu gì. Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông A và bà H, ông H xong thì bà A sẽ tự thỏa thuận với ông A để làm thủ tục tách thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 2007, bà M và chồng là Nguyễn Văn C có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn K 5mx10m, giá tiền là 10.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay). Đến năm 2012, nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Như M thêm một phần đất 5mx15m, giáp với thửa đất đã chuyển nhượng từ ông K, giá tiền 35.000.000 đồng, trên đất không có tài sản. Đã giao đủ tiền cho ông K, bà M. Hai thửa đất này đều có nguồn gốc là của bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng lại cho ông A, bà Đ. Ông A, bà Đ chuyển nhượng lại cho ông K, bà M chỉ viết giấy tay, không có công chứng chứng thực. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, ông H, tuy nhiên bà H chưa làm thủ tục tách thửa cho ông A, bà Đ, nên ông K, bà M cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chuyển nhượng viết tay giữa bà M với bà M có bà H ký xác nhận và làm chứng. Ngoài ra, bà H nói khi nào làm thủ tục sang sổ thì nói để bà H làm thủ tục sang sổ cho. Đến năm 2017, bà H nói đi làm thủ tục tách thửa nhưng do chưa có điều kiện nên chưa làm được. Khi nhận chuyển nhượng trên đất của ông K có một căn nhà xây không tô, nhà do ai xây không biết. Sau này sửa lại nhà và vợ chồng đang sinh sống. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà H, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho ông A toàn bộ thửa đất mà bà Đ đã chuyển nhượng từ ông H, bà H, trong đó có phần đất chuyển nhượng từ ông K, bà M thì bà M ông C không có ý kiến, yêu cầu gì, sau khi giải quyết tranh chấp giữa ông A và bà H, ông H xong thì sẽ tự thỏa thuận với ông A để làm thủ tục tách thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đào Thị D trình bày: Vào năm 2006, bà D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông A một phần đất diện tích 5mx30m tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá tiền 10.200.000 đồng. Khi chuyển nhượng có viết giắt tay, ông A cam kết không tranh chấp và bà H biết. Do ông A nhận chuyển nhượng đất từ bà H, ông H nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên ông A cũng chưa sang tên cho bà D. Bà D nhiều lần nói bà H làm thủ tục sang tên nhưng bà H nói sổ đất đang thế chấp ở ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2009, bà D xây 01 căn nhà cấp 4 để ở. Năm 2017, bà D chuyển nhượng lại cho cháu là Lê Thị L. Nay ông A khởi kiện thì bà D không có yêu cầu gì. Mọi vấn đề do bà L quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị L: Đất bà L đang ở là của bà Đào Thị D - bà ngoại bà L chuyển nhượng của ông Hồ Đức A vào ngày

22/02/2006. Đến năm 2016, bà D chuyển nhượng lại cho bà L với giá tiền là 50.000.000 đồng, trên đất có một căn nhà xây không tô, do bà D xây, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ gì nhưng bà D có giao cho bà L giấy chuyển nhượng từ ông A. Thửa đất này có nguồn gốc là của bà H, ông H chuyển nhượng lại cho ông A, bà Đ. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, ông H, tuy nhiên bà H chưa làm thủ tục tách thửa cho ông A, bà Đ, nên bà D cũng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà H, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho ông A toàn bộ thửa đất, trong đó có phần đất của bà L thì bà L không có ý kiến, yêu cầu gì, sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông A và bà H, ông H xong thì sẽ tự thỏa thuận với ông A để làm thủ tục tách thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Sỹ H trình bày: Ngày 28/6/2005, ông H có nhận chuyển nhượng của bà Diệp Thị Đ một thửa đất diện tích 5mx30m. Đến năm 2006 nhận chuyển nhượng của bà H, ông H phần đất 5mx14m liền kề phía sau đất đã chuyển nhượng từ bà Đ. Đất chuyển nhượng từ bà Đ cũng do bà H đứng tên quyền sử dụng đất nên ông H đã thỏa thuận nhờ bà H làm thủ tục tách thửa cho ông H. Hiện nay ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Đ. Do vậy, ông H không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thụ lý thi hành Quyết định số 03/2015/QĐST-DS ngày 16/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện C. Theo quyết định, bà H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Quang Vinh và bà Ngô Thị Kiệm số tiền 243.437.500 đồng. Quá trình thi hành án, bà H không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà H để tổ chức thi hành án theo quy định. Sau khi xác minh tài sản của bà H là thửa đất diện tích 1.393m², thuộc thửa số 436, tờ bản đồ số 13, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00488 ngày 13/3/2018. Thửa đất này do một số người khác quản lý, sử dụng và có tranh chấp với bà H nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã thông báo cho những người có tranh chấp khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C chưa ban hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản và chưa thực hiện việc cưỡng chế kê biên để xử lý. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A yêu cầu ông H, bà H sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức A:

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đức A diện tích đất 1.072m², chiều ngang giáp đường là 38,7m, cạnh phía Nam giáp đất ông H là 30m, cạnh phía Bắc giáp đất ông Ch là 11m, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Mạnh trích đo địa chính ngày 16/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông A về việc hoàn lại cho bà H số tiền 22.000.000đ (*Hai mươi hai triệu đồng*) tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

2. Các con của ông A bà Đ là ông Hồ Văn V, bà Hồ Thị Tuyết Hằng, bà Hồ Mộng T và ông Hồ Xuân L không yêu cầu phân chia di sản thừa kế mà đồng ý để cho ông A đối với đất bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H. Do đó Hội đồng xét xử không phân chia di sản thừa kế mà căn giao cho ông A.

3. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Trịnh Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Ngọc A, bà Đào Thị D, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn Khanh, bà Huỳnh Thị Như M với ông A bà Đ, cần tách ra giải quyết sau khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Vũ Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án:Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H thấy rằng: Nguyên đơn ông Hồ Đức A yêu cầu bị đơn bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho ông A diện tích đất 1.072m², với chiều ngang mặt đường tính từ đất đã chuyển nhượng cho ông H đến giáp đất ông Lâm Ch ở phía Bắc, cạnh giáp đất ông H là 30m, cạnh phía Bắc giáp đất ông Ch là 11m theo Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Bà H cho rằng mới tạm giao đất cho bà Diệp Thị Đ (vợ ông H), ranh đất chiều ngang mặt đường tính từ đất bà Đ đã chuyển nhượng ông H trở qua khoảng 24m (là chưa đến đất ông Lâm Ch ở phía Bắc), chiều sâu hết đất như trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Theo bà H, diện tích bà H chuyển nhượng cho bà Đ là 1.000m², bao gồm cả phần đất mà ông A, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H. Nay bà H chỉ đồng ý giao diện tích đất sau khi trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông H 150m² là 885,7m² (chiều ngang giáp đường là 20m) có tứ cận phía Đông giáp ruộng của ông Ch, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp đất ông H, phía Bắc giáp đất còn lại của bà H (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

[2] Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông A, ông H, bà H đều xác định khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực và bà H, ông H thừa nhận khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc mà bà H chỉ chỉ ranh và giao đất cho bà Đ quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Đ ông A đã sang nhượng lại cho những người khác. Vợ chồng bà H, ông H ở liền ranh với đất đã chuyển nhượng cho bà Đ và biết việc ông A, bà Đ chuyển nhượng đất và những người nhận chuyển nhượng đất này làm nhà sinh sống trên đất nhưng vợ chồng bà H không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Chính bà H còn làm chứng xác nhận việc chuyển nhượng giữa bà M với bà M đối với thửa đất phía Bắc giáp đất ông Lâm Ch, xác nhận việc chuyển nhượng đất của bà H.

[3] Như vậy, tuy hai bên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà Đ đã trả đủ tiền và bà H ông H đã giao đất cho bà Đ quản lý, sử dụng. Sau đó, bà Đ, ông A đã chuyển nhượng lại cho những người khác và những người này đã xây dựng công trình nhà ở trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, cho nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H với bà Đ theo thực tế đã sử dụng ổn định.

Về vị trí, tứ cận và diện tích đất chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo giấy chuyển nhượng đất ngày 16/4/2000 do bà H cung cấp thể hiện nội dung tứ cận thửa đất như sau: “*hướng đông giáp ruộng ông Lâm Ch, hướng Tây giáp đường, hướng Nam giáp đất của tôi, hướng Bắc giáp đất ông Ch*”. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Đ, ông A đã chuyển nhượng lại cho ông H một phần đất ở phía Nam giáp phần đất còn lại của bà H (nay là thửa đất số

437). Đồng thời chuyển nhượng từ phần đất chuyển nhượng cho ông H qua phía Bắc lần lượt là: Chuyển nhượng cho bà D, bà D chuyển nhượng lại cho bà L; Chuyển nhượng cho bà H; Đến phần đất của ông A đang quản lý, sử dụng; Phần chuyển nhượng cho bà M (nay bà M chuyển nhượng lại cho bà A, bà M); Chuyển nhượng cho ông K đất ở phía Bắc, giáp thửa 47 (nay ông K chuyển nhượng lại cho bà M). Theo công văn số 403/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 13/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định vào thời điểm năm 2000 thửa đất số 47, tờ bản đồ số 13 là đất của ông Lâm Ch. Ông Lâm Ch xác định thửa đất số 47 là đất của ông Ch. Bà H, ông H ở giáp với đất này và biết rõ việc bà M chuyển nhượng, làm nhà ở trên phần đất phía Bắc giáp với đất ông Lâm Ch nhưng bà H không có ý kiến hay tranh chấp gì. Theo kết quả đo đạc thì phần diện tích đất bà H, ông H chuyển nhượng đất cho bà Đ có chiều ngang sau khi trừ 5m chiều ngang đã tách thửa cho ông H đến giáp đất của ông Lâm Ch phía Bắc (thửa đất số 47) là 38,7m.

[5] Theo bà H, khi chuyển nhượng đất, bà H giao cho bà Đ phần đất có cạnh chiều sâu hết đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 45m đến 47m. Tuy nhiên, căn cứ lời khai ông Nguyễn Sỹ H (là người nhận chuyển nhượng phần đất phía nam giáp đất bà H) thì khi nhận chuyển nhượng từ ông A đất có chiều ngang giáp đường là 5m, chiều sâu là 30m. Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Mãi thì vào năm 2007, ông A đã chuyển nhượng cho ông K một phần đất phía Bắc giáp đất ông Ch có chiều ngang 5m, chiều dài 10m, ông K đã làm nhà ở trên đất, sau này ông K chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị M (theo đo đạc thực tế thì chiều dài đất là 11m). Như vậy, có căn cứ xác định phần đất ông H, bà H chuyển nhượng cho bà Đ có cạnh phía Nam kéo từ đường vào là 30m, còn cạnh phía Bắc giáp thửa 47 vào hết đất là 11m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiều ngang giáp đường là 38,7m, tổng diện tích là 1.072m².

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông A buộc ông H, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A diện tích đất 1.072m², chiều ngang giáp đường là 38,7m, cạnh phía Nam giáp đất ông H là 30m, cạnh phía Bắc giáp đất ông Ch là 11m theo Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C là có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Vì vậy kháng cáo của bị đơn bà H không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Những nội dung, quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nhưng qua xem xét Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ; đánh giá khách quan, toàn diện và áp dụng quyết định đúng quy định của pháp luật. Vì vậy cần giữ nguyên bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày: ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Vũ Thị H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm Bản án số 47/2019/DS-ST ngày: ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Áp dụng các điều 690, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Các điều 689, 697 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 179, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức A:

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đức A diện tích đất 1.072m², chiều ngang giáp đường là 38,7m, cạnh phía Nam giáp đất ông H là 30m, cạnh phía Bắc giáp đất ông Ch là 11m, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Mạnh trích đo địa chính ngày 16/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông A về việc hoàn trả lại cho bà H số tiền 22.000.000đ (*Hai mươi hai triệu đồng*) tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

2. Ghi nhận các con của ông A bà Đ là ông Hồ Văn V, bà Hồ Thị Tuyết Hằng, bà Hồ Mộng T và ông Hồ Xuân L không yêu cầu phân chia di sản thừa kế mà đồng ý để cho ông A đối với đất bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H. Do đó Hội đồng xét xử không phân chia di sản thừa kế mà cần giao cho ông A.

3. Đối với việc chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Trịnh Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Ngọc A, bà Đào Thị D, bà Lê Thị L,

ông Nguyễn Văn Khanh, bà Huỳnh Thị Như M với ông A bà Đ, cần tách ra giải quyết sau khi có yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, ông H liên đới chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Ông A không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006042 ngày 01/8/2018.

5. Về chi phí tố tụng: Ông H và bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 6.327.907 đồng, ông A đã nộp tạm ứng 4.345.718 đồng, bà H đã nộp 1.982.189đ. Ông H, bà H phải hoàn lại cho ông A 4.345.718 đồng.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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

Trường hợp bản án này 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. Các phần khác của quyết định sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bử Thị Hoa phải chịu là 300.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000632 ngày 09/12/2019 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Thanh Thảo

