

Bản án số: 250/2024/DS-PT
Ngày 31 tháng 10 năm 2024
Về việc “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 AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phỉ và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2024/TLPT-DS ngày 02/10/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 271/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2024, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn X, sinh năm: 1942; nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 17/10/2024).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm: 1963;

2.2. Bà Đặng Thị Co T, sinh năm: 1949;

Cùng cư trú: Tổ A, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Văn B, sinh năm: 1956; nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn X, là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Đặng Thị Co T; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 15/9/2020, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Năm 1990, do vợ chồng ông H và bà Co T thiếu nợ ông 2.000.000 đồng nên khoảng vài năm sau kêu bán cho ông diện tích đất ngang 4,5m dài 17m với số tiền 2.000.000 đồng để trừ nợ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất giáp với kho Trần H1, đất ông B, đất ông H. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Năm T1, diện tích ngang khoảng 20m dài ra sau khoảng 17m là một cái hầm lạng sâu khoảng 1,2m. Đất này ông Năm T1 bán cho ông B là anh rể của ông H, ông B bán $\frac{1}{2}$ diện tích cho ông H và bà Co T. Ông H và bà Co T bán lại $\frac{1}{2}$ diện tích cho ông, không có làm giấy tờ. Tháng 3/2020, ông liên hệ làm hợp đồng đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đoàn đo đạc xuống thì ông H né tránh, không đo đạc được. Ông có làm đơn gửi UBND xã C và UBND xã mời lên hoà giải thì ông H cố tình né tránh 03 lần, có vợ ông H là bà Co T đến xác định có bán đất với giá 2.000.000 đồng và nói sẽ trả 4.000.000 đồng. Ông khởi kiện yêu cầu ông H và bà Co T giao diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là $76.5m^2$ cho ông quản lý sử dụng và yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là $76.5m^2$ cho ông.

Tại biên bản hòa giải ngày 23/2/2021 bị đơn ông Nguyễn Trọng H trình bày:

Khoảng năm 1997 ông có vay của ông X 2.000.000 đồng, lãi 200.000 đồng/tháng, không có làm biên nhận. Ông có đóng lãi được vài năm thì ông X đòi lấy đất trừ nợ. Đến năm 2000 ông có hứa với ông X giao $\frac{1}{2}$ phần đất ông mua để trừ nợ nhưng về vợ ông là bà Co T không đồng ý, kéo dài đến năm 2002, ông có mang tiền đến trả ông X nhưng ông X không nhận đòi nhận đất và kéo dài đến giờ nhằm xiết đất của ông. Nguồn gốc đất là ông Năm T1 bán cho ông và ông B diện tích khoảng ngang 15m, dài 17m, giá mua 9 chỉ vàng 24kra, ông và ông B mỗi người góp 4,5 chỉ vàng 24kra để mua chia đôi diện tích đất đó. Ông không đồng ý giao đất như yêu cầu của ông X, ông vay 2.000.000 đồng thì giờ ông chấp nhận trả 01 chỉ vàng 24kra.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2021, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Đặng Thị Co T trình bày:

Thông nhất ý kiến trình bày của ông H. Không có đồng ý giao đất như yêu cầu của ông X, ông bà vay 2.000.000 đồng thì giờ bà chấp nhận trả 10 lần là 20.000.000 đồng chứ không có việc mua bán đất nên không đồng ý giao đất.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn X yêu cầu ông Nguyễn Trọng H và bà Đặng Thị Co T giao diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² cho ông quản lý sử dụng và yêu cầu công nhận diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² đất tọa lạc ấp C xã C, C, An Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/8/2024 ông Trần Văn X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Đặng Thị Co T giao diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² cho ông quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không có ý kiến khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn X, sửa bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn X (do bà Nguyễn Thị Ngọc M người đại diện theo ủy quyền) với bà Đặng Thị Co T. Bà Đặng Thị Co T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn X số tiền 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn X trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn X) có đơn đề nghị định giá lại khung giá đất tranh chấp. Tuy nhiên tại phiên tòa bà M rút lại yêu cầu này và đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn X, Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất năm 1990 ông Trần Văn X có cho ông Nguyễn Trọng H và bà Đặng Thị Co T vay số tiền 2.000.000 đồng, nhưng không thống nhất về việc hai bên có thỏa

thuận giao diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² trừ số tiền vay.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ xác định diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao có nguồn gốc của ông Trần Hữu T2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bán lại cho ông Đặng Văn B là cái hầm lạng, chưa đo đạc diện tích cụ thể (hai bên có làm giấy viết tay, nay đã bị thất lạc), ông B chia lại ½ diện tích đất cho ông Nguyễn Trọng H và bà Đặng Thị Co T việc chia lại diện tích đất không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, đến nay vẫn chưa đo đạc cụ thể mỗi người được sử dụng diện tích đất là bao nhiêu mét, nên chưa xác định diện tích đất nằm ở vị trí nào và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông H, bà Co T chưa có quyền về diện tích đất nêu trên.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn không thừa nhận việc thỏa thuận giao đất trừ tiền vay, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để xem xét.

Hơn nữa theo khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định: “Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”. Như nhận định phần trên thì ông H, bà Co T không có giấy tờ hợp pháp đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu và chưa có quyền về diện tích đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn X, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm phía ông Trần Văn X (do vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc M đại diện theo ủy quyền) và bà Đặng Thị Co T thỏa thuận được với nhau về số tiền vay 2.000.000 đồng, cụ thể: Bà Đặng Thị Co T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn X số tiền 30.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 24/10/2024. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông ông Trần Văn X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn X yêu cầu ông Nguyễn Trọng H và bà Đặng Thị Co T giao diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² cho ông quản lý sử dụng và yêu cầu công nhận diện tích đất ngang 4,5m dài 17m, tổng diện tích là 76.5m² đất toạ lạc ấp C xã C, C, An Giang.

2. Về lệ phí đo đạc: Ông Trần Văn X phải chịu chi phí đo đạc 212.000 đồng được khấu trừ vào phiếu thu ngày 30/8/2022 của Văn Phòng Đ Chi nhánh huyện C (ông X đã nộp xong).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn X phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.800.000 đồng (ông X đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Trần Văn X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Ghi nhận thỏa thuận giữa ông Trần Văn X và bà Đặng Thị Co T như sau: Bà Đặng Thị Co T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn X số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 24/10/2024.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu