

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 40/2018/DS-PT

Ngày 16-03-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Minh Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Năm

Ông Nguyễn Văn Thành

-Thư ký phiên tòa: Ông Phạm An Bình, Thư ký Tòa án tỉnh Trà Vinh.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Trần Hương Thủy,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2017/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1953. (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Bị đơn: 1/ Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1970 (Có mặt)

2/ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú : ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là ông Diệp Minh Trường, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

- NLQ1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

- NLQ2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

- NLQ3, sinh năm 1989 (vắng mặt)

- NLQ4, sinh năm 1986 (vắng mặt)

- NLQ5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- NLQ6, sinh năm 1980 (vắng mặt)

- NLQ7, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Nơi cư trú : ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh,
- NLQ8, sinh 1972 (tên gọi khác Bé Hai). (vắng mặt)

Nơi cư trú : Khóm 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ8 ủy quyền cho bà Đoàn Thị N sinh năm 1953.(Có mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ trụ sở: Khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện : Ông Châu Văn H – Chức vụ : Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Văn H là : Ông Bùi Quang K- chức vụ : Chánh Thanh tra huyện C, theo quyết định ủy quyền số 1957/QĐ-UBND ngày 05/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C. (vắng mặt)

4.Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị N là nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày:

Ngày 13/8/2012 chồng bà tên Phạm Văn T1 có làm hợp đồng đổi đất với ông T và bà H cụ thể ông T1 lấy 1.100 m² đất lúa của ông T và bà H thuộc thửa đất 144A, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng lúa do ông T đại diện hộ đứng tên. Còn ông T và bà H lấy 600 m² đất vườn của ông T1 thuộc một phần thửa đất số 132 và 133A, tờ bản đồ số 04, do ông T1 đại diện hộ đứng tên, thửa đất 144A , 132 và 133A cùng tọa lạc ấp C, xã H, huyện C. Hai bên có làm giấy tay đổi đất do ông T1 viết và cùng ông T ký tên, được chính quyền địa phương xác nhận và thỏa thuận đến ngày 21/02/2014 làm thủ tục sang tên. Sau khi làm giấy tay đổi đất thì hai bên thực hiện giao đất để sử dụng. Đến tháng 9/2013 ông T1 chết, bà N làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà đứng tên 2 thửa đất 132 và thửa đất 133A mà ông T1 đã đổi cho ông T, bà H từ đó xảy ra tranh chấp. Bà N cho rằng việc đổi đất trên bà và các con bà hoàn toàn không biết và không đồng ý, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi đất ngày 13/8/2012 giữa ông T1 với ông T, buộc ông T và bà H trả cho bà diện tích 592 m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký Đất đai huyện C) thuộc một phần của thửa đất 132 và thửa đất 133A, bà không đồng ý bồi thường tài sản và cây trồng trên đất cho ông T và bà H, riêng cây trồng trên đất có 18 cây dừa là của gia đình bà trồng. Còn đổi với thửa đất 144A đã đổi bà đồng ý trả lại cho ông T và bà H.

Bị đơn anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Anh chị thừa nhận có hợp đồng đổi đất theo giấy tay ngày 13 tháng 8 năm 2012 như bà N trình bày, bà N cùng các con bà N đều biết, giấy tay đổi đất chỉ có ông T1 và ông T ký tên là do không am hiểu pháp luật nên không kêu vợ và các con ông T1 ký tên vào văn bản đổi đất. Sau khi đổi đất hai bên giao đất và sử dụng ổn định không ai tranh chấp gì, đến khi ông T1 chết thì bà N vẫn còn làm một vụ lúa, sau đó bà N đập bờ ranh lại, bà N đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông T1 sang cho bà N đứng tên và khởi kiện cho đến nay. Ông T và bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 132, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn - trồng cây lâu năm và thửa đất 133A, tờ bản đồ số 04, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tọa lạc ấp C, xã H do bà N đứng tên; Yêu cầu

công nhận hợp đồng chuyển đổi đất theo giấy tay đổi đất ngày 13 tháng 8 năm 2012. Nếu trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đổi đất thì ông T và bà H yêu cầu bà N bồi thường 86.000.000 đồng tiền đã đắp nền, cất nhà, trồng cây trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ8 (ủy quyền cho bà N) có cùng ý kiến, yêu cầu với bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là NLQ7 có cùng ý kiến, yêu cầu với ông T và bà H.

Tại bản án sơ thẩm số : 20/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phạm Văn T1 với anh Huỳnh Văn T được xác lập ngày 13/8/2012 là vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị N yêu cầu hộ anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H di dời tài sản trả lại diện tích đất 592 m² thuộc một phần của thửa đất 132, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn - trồng cây lâu năm và thửa đất 133A, tờ bản đồ số 04, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tọa lạc ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3/ Công nhận cho hộ anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích 592 m² thuộc một phần của thửa đất 132, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn - trồng cây lâu năm và thửa đất 133A, tờ bản đồ số 04, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tọa lạc ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Cùng toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền với đất.

4/ Buộc anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị N tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 592 m² là 75.170.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận đất tranh chấp, nghĩa vụ trả tiền giá trị đất, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 8 năm 2017, bà Đoàn Thị N là nguyên đơn kháng cáo: bà N yêu cầu ông T và bà H trả lại cho bà phần đất diện tích 592 m² thuộc một phần của 2 thửa đất số 132 và 133 A, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: yêu cầu kháng cáo bà Đoàn Thị N yêu cầu lấy lại đất là không có cơ sở nếu lấy lại đất sẽ gây thiệt hại lớn cho ông T, bà H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tổ tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bà Đoàn Thị N kháng cáo không có cơ sở vì trên phần diện tích đất tranh chấp ông T, bà N đã cất nhà ở và các công trình phụ khác như nhà tắm, sân nước, cây nước, trồng cây lâu năm; bên cạnh đó lúc ông T cất nhà thì hộ bà N không cản trở. Ngoài phần đất tranh chấp ra, hộ anh T chỉ còn một phần đất ruộng không thuận tiện cho việc cất nhà và cũng không có lối đi, nếu buộc hộ ông T, bà H di dời nhà sẽ không đảm bảo được cuộc sống của gia đình ông T, bà H nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 với ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị H hai bên chỉ làm giấy tay không tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng, vi phạm khoản 2 Điều 455 Bộ luật dân sự;

Thửa đất ông T1 xác lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông T và bà H mà đất đó thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp cho hộ ông T1, nên căn cứ vào điều 463 Bộ luật dân sự 2005 (luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giao kết) thì lúc đó là tài sản chung của những thành viên hộ. Ông T1 đứng ra chuyển đổi nhà không có sự thống nhất ý chí bằng văn bản của các thành viên khác gồm: vợ và các con của ông T1 là vi phạm quyền sử dụng đất của các thành viên khác trong hộ. Do đó cấp sơ thẩm không công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng, tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật.

[2] Về hậu quả của hợp đồng, cấp sơ thẩm buộc bà N có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất do ông T1 nhận của ông T, bà H vì đất đó còn nguyên hiện trạng như khi mới nhận của ông T, bà H và gia đình bà N không đầu tư cải tạo gì và hiện nay đất đã bỏ hoang, gia đình bà N không chịu nhận đất canh tác nên trả lại cho hộ ông T, bà H là hợp lý. Đối với đất của ông T1 đã giao cho ông T, bà H thì gia đình ông T đã cất nhà ở kiên cố và xây dựng các công trình phụ như nhà vệ sinh, sân nước, cây nước và trồng nhiều loại cây lâu năm trên đất đó ổn định, hiện nay không có chỗ ở nào khác nếu như buộc ông T, bà H giao trả đất lại cho bà N sẽ gây thiệt hại lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất đó sẽ gây khó khăn, thiệt hại cho ông T, bà H. Lúc gia đình ông T xây dựng nhà, tạo các tài sản trên đất ở gần đó bà N biết nhưng cũng không ngăn cản hay tranh chấp nên cấp sơ thẩm không buộc ông T, bà H giao trả quyền sử dụng đất và cho bà N cho gia đình ông T, bà H được tiếp tục sử dụng diện tích đất của ông T1 đã giao cho ông T, bà H đồng thời buộc ông T, bà H trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà N theo giá thị trường là có tình, có lý bảo đảm được hài hòa lợi ích của các bên nên kháng cáo của bà N đòi lấy lại đất không thể thỏa mãn được.

Xét trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên vị trí tứ cận chưa rõ ràng, không tuyên chiều dài các cạnh, cần bổ sung để bảo đảm khả thi.

Từ đó chấp nhận lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát, điều chỉnh một phần quyết định của án sơ thẩm về tuyên án.

[3] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực thi hành kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đoàn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 108, 109, 134, 136, 137, 410, 689, 692, 693 của Bộ luật Dân sự 2005 ; Căn cứ các Điều 129, 131, 132, 212, 407, 500, 502 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 10, 49, 50, 105, 106 và Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ các điều 166, 179, 188, 190 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị N.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị N đòi hộ anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H trả quyền sử dụng diện tích đất 592 m² thuộc một phần của thửa đất 132, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn - trồng cây lâu năm và thửa đất 133A, tờ bản đồ số 04, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tọa lạc ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hộ anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 592 m² gồm 2 phần trong đó phần nằm trong chiết thửa 132 diện tích 199 m² (phần D trong sơ đồ khảo sát theo hiện trạng sử dụng kèm theo công văn ngày 16/5/2016 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C) có vị trí tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường đal có số đo 10,55 m.

- Phía Tây giáp thửa 133A có số đo 10,7m (giáp phần B trong sơ đồ khảo sát theo hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C)

- Phía nam giáp thửa 134 số đo 19,4m

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 132 số đo 18,7m (giáp phần C trong sơ đồ khảo sát theo hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C)

Phần nằm trong chiết thửa 133A diện tích 393 m² (phần B trong sơ đồ khảo sát theo hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C) vị trí tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần 199 m² nêu trên có số đo 10,7 m (giáp phần D trong sơ đồ khảo sát theo hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C)

- Phía tây giáp thửa 144A số đo 10,4 m.

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 133A số đo 35,9m (giáp phần A trong sơ đồ khảo sát hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C)

- Phía Nam giáp thửa 133 số đo 28,5m và thửa 134 số đo 9,6m.

(kèm theo sơ đồ khảo sát hiện trạng đất sử dụng)

Buộc anh Huỳnh Văn T và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị N tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 592 m² là 75.170.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị N được miễn án phí phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Dương sự;
- Lưu: HS, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trịnh Minh Tự

