

Bản án số: 152/2018/DS-PT
Ngày 27 tháng 4 năm 2018
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 BẾN TRE**

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

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	<i>Ông Phạm Văn Ngọt</i>
<i>Các Thẩm phán:</i>	<i>Ông Huỳnh Ngọc Dũng</i> <i>Bà Hồ Thị Thanh Thúy</i>

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: ông Đoàn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1943.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (đã chết).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K:*

1. Bà Cao Thị C, sinh năm 1956.
2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1975.
3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976.
4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986.
5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988.
6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp R, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1993; địa chỉ: ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H đã ủy quyền cho bà Cao Thị C (Văn bản ủy quyền đề ngày 10/3/2017).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thị C:* ông Lê Huỳnh Nhựt T - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961.

2. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1983.

3. Ông Phạm Văn Nên E, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà L, ông N và ông Nên E là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn N1 (Ông N1 chết vào ngày 12/5/2008).

Bà L1, ông N1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 12 tháng 4 năm 2018.

Ông Nên E đã được triệu tập hợp lệ dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

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

1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1964.

2. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1946.

3. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

6. Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1969.

7. Ông Vũ Châu P, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

8. Bà Vũ Thị Xuân C, sinh năm 1970.

9. Ông Vũ Đức P, sinh năm 1975.

10. Ông Vũ Đức V, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

11. Ông Vũ Hà C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P, ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị X, bà Vũ Thị Xuân C, ông Vũ Đức P, ông Vũ Đức V, ông Vũ Hà C, ông Vũ Châu P đã ủy quyền cho ông Phạm Văn M (Văn bản ủy quyền các ngày 24/11/2015; 13/3/2017; 16/12/2015; 16/02/2016).

Ông Vũ Xuân H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 12 tháng 4 năm 2018.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* ông Phạm Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn K), đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H là bà Cao Thị C trình bày:

Vào ngày 27/9/1997, ông Nguyễn Văn K có mua phần đất ruộng có diện tích 1697,7m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông Phạm Văn N (N) với giá là 26 chỉ vàng 24kara (9999). Khi mua đất thì ông K biết đất do ông Phạm Văn M1 (M1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy tờ do ông N ký tên bán, lúc này ông M1 cũng có mặt chứng kiến việc mua đất và ông M1 đồng ý cho ông N bán, có ông D, ông C1 và ông M3, G làm chứng việc này.

Sau khi mua đất ông K đã trả đủ vàng cho ông N, ông K đã quản lý sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Sau đó ông K có yêu cầu ông N tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) thì ông N nói GCNQSD đất ông M1 đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chưa làm được. Đến năm 2005, ông M1 chết; ông M1 có 07 người con đẻ là: bà Phạm Thị A1; bà Phạm Thị A; bà Phạm Thị P; bà Phạm Thị X; ông Phạm Văn N1; ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn M. Vợ ông M1 là bà H (cũng đã chết vào năm 2005).

Bà A1 chết vào năm 2014, bà Á có 06 người con là: ông Vũ Xuân H, ông Vũ Châu P, bà Vũ Thị Xuân C, ông Vũ Đức P, ông Vũ Đức V, ông Vũ Hà C; chồng bà A1 là ông Vũ Hà G (đã chết). Bà A1 không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Ông N chết vào năm 2008, vợ ông N là bà Nguyễn Thị L, vợ chồng ông N có 02 người con là: Phạm Văn N và Phạm Văn Nên E. Ông N không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Ông M1 và ông N1 chết nhưng các con của ông M1 và các con của ông N không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K nên đến nay ông K vẫn chưa được cấp GCNQSD đất.

Ông Nguyễn Văn K đã chết vào ngày 15/11/2016, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K, gồm: cha ông K là ông Nguyễn Văn Q đã mất năm 2009 và mẹ là bà Nguyễn Thị V đã mất năm 2014, vợ ông K là bà Cao Thị C và các con của ông K là: ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn

Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H; ông K không có cha mẹ nuôi, con nuôi.

Bà C đã nhận được quyết định buộc thực hiện hoàn chỉnh về hình thức của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện C, ý kiến của bà C đồng ý liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện hoàn chỉnh về hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất đang tranh chấp có diện tích 1697,7m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28; tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre nhưng phía ông M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M1 không đồng ý thực hiện nên bà C không thể thực hiện hoàn chỉnh hình thức hợp đồng được.

Lúc mua bán phần đất đang tranh chấp giữa ông K và ông N thì có mặt ông Phạm Văn M1(M1) và ông Phạm Văn M tại đó. Ông K có yêu cầu ông M1 ký tên vào giấy mua bán nhưng ông M1 nói đất đã cho con là ông N rồi thì ông N ký tên mua bán chứ ông M1 không ký tên, ông M1 cho rằng sẽ không có tranh chấp gì hết, nếu có gì thì các con của ông M1 sẽ thực hiện cho đúng.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/8/2017, ông M cũng thừa nhận cha ông là ông M có cho ông N phần đất có diện tích 1697,7m² đất ruộng thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28; tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và ông N đã bán phần đất này cho ông K. Ông M và những người trong gia đình của ông M1 cũng biết việc này, không có ý kiến phản đối. Khi ông K cùng gia đình ông vào canh tác đất từ năm 1997 cho đến nay thì ông M1, ông M và gia đình ông M1 cũng không có tranh chấp, không ngăn cản gì cả. Gia đình ông M1 không có canh tác phần đất này từ 1997 cho đến nay.

Ông M cũng thừa nhận ông biết ông K mua đất của ông N nhưng ông M1 (là người đứng tên giấy tờ đất) không có ký tên thì ông K cũng thiệt thòi. Từ đó cho thấy ông M thừa nhận rằng ông M1 có cho ông N phần đất này để bán cho ông K và trước đây ông và gia đình không có tranh chấp hay ý kiến phản đối.

Bà C đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/7/2015, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2017 và kết quả định giá tài sản ngày 03 tháng 11 năm 2017 của Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 14/7/2015 là 1.861.000đ (một triệu tám trăm sáu mươi một ngàn đồng) thì bà C tự nguyện chịu, bà đã nộp tạm ứng xong không yêu cầu gì đối với số tiền này.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản vào ngày 15/8/2017 là 880.000đ (tám trăm tám mươi ngàn đồng) thì bà C tự nguyện chịu, bà đã nộp tạm ứng xong không yêu cầu gì đối với số tiền này. Đối với chi phí định giá tài sản vào ngày 03/11/2017 là 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) thì ông M yêu cầu định giá lại nên ông M có trách nhiệm với số tiền này.

Trước đây tại đơn khởi kiện ông K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 1705m² nhưng khi đo đạc thực tế diện tích là 1697,7m.² Vì vậy, nay bà C và các con của ông K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSD đất) giữa ông K với ông N đối với phần đất

có diện tích là 1697,7m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28; tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tất cả các con của ông K thống nhất để bà Chánh được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu HĐCNQSD đất không được công nhận thì bà C yêu cầu bà L, ông M nhận đất thì phải trả lại giá trị đất, cây trồng trên đất cho bà theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải, tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 09/3/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Phần đất có diện tích 1697,7m² đất ruộng thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28; tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là đất của ông Phạm Văn M1 (M1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà chỉ nghe nói phần đất này do ông M1 và ông N đứng ra bán cho ông K, bán bao nhiêu tiền thì bà không biết, bà chỉ biết khi ông K mua đất có trả tiền cho ông M1 và ông N.

Bà thống nhất ông M1 và vợ có tất cả 07 người con đẻ là bà Phạm Thị A1 (chết năm 2014), bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn N (chết năm 2008), ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M; cha mẹ ruột ông M1 đều đã chết, ngoài ra ông M1 không có cha mẹ nuôi và không có con nuôi. Vợ ông M1 là bà H đã chết năm 2005.

Bà Phạm Thị A1 (chết năm 2014) có tất cả 06 người con đẻ gồm: ông Vũ Xuân H, ông Vũ Châu P, bà Vũ Thị Xuân C, ông Vũ Đức P, ông Vũ Đức V, ông Vũ Hà C; ngoài ra bà A1 không có cha mẹ nuôi và con nuôi, chồng bà A1 là ông Vũ Hà G đã chết.

Ông Phạm Văn N có tất cả 02 con đẻ gồm: ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn Nên E; ngoài ra ông N không có cha mẹ nuôi và con nuôi, vợ là bà Nguyễn Thị L.

Nay bà đồng ý làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất có diện tích 1697,7m² đất ruộng thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn K vì việc mua bán này là có thật.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các biên bản định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P, ông Phạm Văn 1, bà Phạm Thị X, bà Vũ Thị Xuân C, ông Vũ Đức P, ông Vũ Đức V, ông Vũ Hà C, ông Vũ Châu P) trình bày:

Ông biết anh của ông là ông Phạm Văn N (N) mượn vàng của ông Nguyễn Văn K rồi không trả được nên đã mượn phần đất có diện tích 1697,7m² đất ruộng thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28; tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre của cha ông là ông Phạm Văn M1 để cầm cho ông K. Cầm được một thời gian ông N không có tiền trả nợ cho ông K nên đã bán phần đất đó cho ông K để trừ nợ.

Ông không biết ông N bán đất vào thời gian nào do lúc đó ông đi làm ăn xa. Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 239, tờ bản đồ số

28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre thì ông K và gia đình ông K vào canh tác từ năm 1997 cho đến nay, đã lên vườn trồng cây. Từ năm 1997 gia đình ông M1 và ông M không có vào sử dụng đất đó cho đến nay.

Vào thời điểm 1997 cha ông là ông M1 và mẹ ông là bà H, anh chị của ông là bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị A1, bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn N (N), ông Phạm Văn N1, bà Phạm Thị P vẫn có mặt tại địa phương (ấp T, xã T), còn ông đi lập nghiệp tại Long An. Việc ông N bán phần đất do ông M1 đứng tên cho ông K thì ông Phạm Văn M biết việc này. Các con của ông M và vợ ông M có mặt tại địa phương, biết việc này nhưng không có ý kiến, không tranh chấp, vẫn đồng ý để cho ông K vào quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1997 cho đến nay. Trước năm 1997 cha mẹ của ông là ông M1, bà H đã làm thủ tục sang tên chia đất cho các anh chị em của ông là bà A, bà A1, ông N, bà P, ông N1, bà X mỗi người một phần đất nên anh chị em của ông không ý kiến.

Lúc bán đất, ông M đi lập nghiệp tại Long An và là con út nên chưa được chia đất, khoảng năm 2002, 2003 ông có nghe nói về việc mua bán đất giữa ông N và ông K nhưng ông không có ý kiến vì đất đó của cha ông, ông không can thiệp. Đến năm 2004, ông M trở về địa phương tại ấp T, xã T sống chung với cha mẹ ông. Ông biết việc cha ông cho đất ông N bán cho ông K để trừ nợ ông cũng không có ý kiến vì cha ông có toàn quyền quyết định. Khi ông K vào canh tác đất từ lâu thì ông M1 không ý kiến, không tranh chấp hay ngăn cản nên ông nghĩ việc mua bán giữa các bên đúng quy định, cha ông (ông M1) có ký tên bán đất cho ông K vì vậy ông không có ý kiến. Sau này khi ông M1 đã chết thì ông M biết được cha ông không có ký tên vào giấy bán đất cho ông K nên ông không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K.

Vào năm 2005, ông M1 chết (khoảng một tháng sau thì vợ ông M1 là bà H cũng chết năm 2005) vì ông M1 chết đột ngột không để lại di chúc nên sau đó các anh em ông đã lập bản thuận phân thừa kế để lại đất cho ông thừa 190, 195. Tờ thỏa thuận này có các anh em của ông ký tên (Phạm Thị A1, Phạm Thị A, Phạm Thị P, Phạm Thị X, Phạm Văn N1 và Phạm Văn M), lúc đó ông N chết rồi (năm 2008) nên không có ký tên vào tờ thỏa thuận, vợ ông N là bà L và các con của ông N cũng không có ký tên vào tờ thỏa thuận phân chia di sản, vì những người này không phải là ruột thịt của gia đình ông.

Ông M không đồng ý thực hiện hoàn chỉnh hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Khánh hay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K.

Ông M đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/7/2015, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2017 và kết quả định giá tài sản vào ngày 03/11/2017 của Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với chi phí định giá tài sản vào ngày 03/11/2017 là 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) thì ông M tự nguyện chịu, đã nộp xong và không yêu cầu gì với số tiền này.

Ông thống nhất với lời trình của bà C, bà L về hàng thừa kế của ông M, bà A1 và ông N và ông K.

Ông M biết ông K mua đất của ông N nhưng ông M1 (đứng tên đất) không có ký tên thì ông K cũng thiết thời, trước đây ông M đồng ý về nhà bàn bạc lại với các anh em trong gia đình của ông xem có đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà C hay không, nếu đồng ý thì ông cũng đồng ý nhưng các anh em của ông không đồng ý chuyển nhượng vì vậy nay ông M giữ nguyên ý kiến là không đồng ý làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Cao Thị C và các con của bà C. Ông M yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Phạm Văn N. Yêu cầu bà C phải di dời nhà cây cối ra khỏi phần đất tranh chấp trả lại đất tranh chấp cho ông M, ông M không bồi thường giá trị đất, cây trồng, nhà cửa và không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà.

Ông M đồng ý hỗ trợ cho bà C số tiền 30.000.000đồng. Ông M giữ nguyên ý kiến rút lại yêu cầu bà L có trách nhiệm khắc phục hậu quả về số vàng mà trước đây ông K đã giao dịch với ông N vì ông cho rằng đây là việc giữa bà L và ông K, không liên quan đến ông.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn xin giải quyết vắng mặt bị đơn là ông Phạm Văn N trình bày:

Việc ông N chuyển nhượng đất cho ông K có sự chứng kiến và đồng ý của ông M vì vậy bà L không có liên quan gì đến việc này, cũng không có nghĩa vụ trả lại vàng cho ông K, gia đình ông không có khả năng để trả lại vàng cho ông K vì ông K chết không để lại tài sản gì cả. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận phần đất tranh chấp cho ông K.

Theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 26/02/2016 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Văn M) là ông Vũ Xuân H trình bày:

Ông không biết gì về việc mua bán đất giữa ông N và ông K, ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp này và cũng không có yêu cầu gì.

Theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 30/5/2016, bị đơn là ông Phạm Văn N trình bày:

Ông không biết gì về việc mua bán đất giữa ông N và ông K, ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp này và cũng không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang bán đất ngày 27/9/1997) giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phạm Văn N. Ngày 09/8/2016, ông Phạm Văn M có đơn yêu cầu kháng cáo yêu cầu hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Cao Thị C trả lại toàn bộ diện tích đất thừa 822 tờ bản đồ số 4 nay là thửa 239 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và ông đồng ý hỗ trợ 30.000.000 đồng. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị L cùng gia đình có trách nhiệm khắc phục hậu quả việc sang bán này đối với ông K. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 315/2016/DS-PT ngày 28/11/2016 tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm 98/2016/DS-ST ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C với

lý do cấp sơ thẩm chưa làm rõ những người con còn sống của ông M và những người thừa kế thế vị của những người con đã chết có đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hay không. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm giấy tay sang nhượng đất mà ông N ký với ông K vào ngày 27/9/1997 cũng như “Văn bản chia tài sản thừa kế ngày 20/12/2011 là thuộc thửa đất nào, có trùng với phần đất mà ông N đã ký bán cho ông K hay không. Hơn nữa việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án như cấp sơ thẩm là không đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 16/02/2017, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết lại vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 đã tuyên như sau:

Áp dụng các Điều 134, 688, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự.

Áp dụng các Điều 3, 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Cụ thể tuyên:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang bán đất ngày 27/9/1997) giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phạm Văn N (N).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K (ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Cao Thị C) được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1697,7m², thuộc thửa 239 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (bao gồm các cây trồng và tài sản khác trên đất). Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 213, 214;

Nam giáp thửa 247;

Đông giáp thửa 214, 238;

Tây giáp thửa 247.

(Có họa đồ kèm theo).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K (ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Cao Thị C có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị Phượng về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang bán đất ngày 27/9/1997) giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phạm Văn N (N).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm khắc phục hậu quả về số vàng mà trước đây ông Nguyễn Văn K đã giao dịch với ông Phạm Văn N (N).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn Nên E phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M, bà A, bà P đã nộp theo biên lai thu số 0009054, 0009055, 0009056 ngày 03/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông M, bà A, bà P đã nộp đủ án phí.

Ghi nhận bà Cao Thị C tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá vào ngày 14/7/2015 và ngày 15/8/2017; tổng cộng là 2.741.000đồng, bà C đã nộp xong.

Ghi nhận ông Phạm Văn M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản vào ngày 03/11/2017 là 1.500.000đồng, ông M đã nộp xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/02/2018, ông Phạm Văn M có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Khánh và bà Cao Thị C trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 822, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 28) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý hỗ trợ cho bên nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn M vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Cao Thị C không đồng ý kháng cáo của ông Phạm Văn M. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C cho rằng: Hợp đồng sang nhượng đất (Tờ sang bán đất) đề ngày 27/9/1997 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn N tuy không đúng theo quy định, nhưng phía ông K đã giao đủ vàng cho ông N, ông K đã nhận đất từ năm 1997, ông K lập vườn trồng cây lâu năm, phía bị đơn đều biết nhưng không phản đối. Quá trình giải quyết Tòa sơ thẩm đã ấn định thời gian để hai bên hoàn thiện hợp đồng nhưng phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm Viện Kiểm sát:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn M và đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N với ông Nguyễn Văn K, qua đo đạc thực tế có diện tích

1697,7m² thuộc một phần thửa đất số 822 tờ bản đồ gốc số 04, thay đổi thành thửa 239, tờ bản đồ chính quy số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do cụ Phạm Văn M (cha ông N) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin Địa chính số 420/PCCTT-CNVPĐKĐĐ ngày 01/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), tại phiên tòa các bên đương sự cũng thừa nhận đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Vì ông K, ông M và ông N đã chết, nên phía nguyên đơn là những người thừa kế của ông K yêu cầu phía bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngoảnh, đồng thời yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là những người thừa kế của ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng hình thức sang tên quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn đứng tên.

[2] Phía nguyên đơn cho rằng ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn N (N) vào ngày 27/9/1997, diện tích 1.703 m² (đất ruộng) với giá 26 chỉ vàng 24k (9999). Khi mua đất hai bên có làm giấy tờ do ông N ký tên bán (thời điểm chuyển nhượng phần đất này do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông mắng cho ông N phần đất này và đồng ý cho ông N chuyển nhượng cho ông K). Sau khi mua đất, ông K đã trả đủ vàng cho ông N, ông K và gia đình ông đã vào quản lý sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Sau khi vào quản lý sử dụng đất thì ông K có yêu cầu ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng ông N không giao vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ông N nói là ông M đang thế chấp tại Ngân hàng.

[3] Bị đơn ông Phạm Văn N đã chết năm 2008, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn N và Phạm Văn Nên E cho rằng nghe nói phần đất này do ông M và ông N đứng ra bán cho ông K, bán bao nhiêu tiền không biết, chỉ biết khi ông K mua đất có trả tiền cho ông M và ông N, nên đồng ý làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M cho rằng anh của ông là ông Phạm Văn N (N) mượn vàng của ông Nguyễn Văn K rồi không trả được nên đã mượn phần đất có diện tích 1697,7m² đất ruộng thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 239, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre của cha ông là ông Phạm Văn M1 (M1) để cầm cho ông K, cầm được một thời gian ông N không có tiền trả nợ cho ông K nên đã bán phần đất đó cho ông K để trừ nợ. Việc mua bán đất vào thời điểm năm 1997 ông M không có ký tên bán đất, ông M đã chết, nay ông và những người thừa kế của ông M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[5] Theo “Tờ sang bán đất” lập ngày 27/9/1997 thể hiện: “ông Nguyễn Văn K có sang nhượng của ông Phạm Văn N miếng đất ruộng diện tích 1.703 m², giá đất tính bằng vàng là 26 chỉ vàng 24k”. Tờ sang bán đất có chứng kiến của ông Nguyễn Văn C1, ông Đỗ Văn G và xác nhận của Trưởng ấp là ông Nguyễn Văn D.

[6] Xét về hình thức của “Tờ sang bán đất” lập ngày 27/9/1997 tuy không đúng theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thực hiện việc giao vàng và nhận đất, ông K lập vườn trồng cây lâu năm trên đất, phía ông M1 cùng các con ông M1 (trong đó có ông N) không ai phản đối.

[7] Xét về nội dung “Tờ sang bán đất”: Theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/4/1995 của cụ Phạm Văn M1 (M1) thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc là

đất làng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân cụ M1, lúc này các con cụ M1 không khiếu nại nên xác định đất này là của cụ M1. Hơn nữa, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ruộng, do đó các con của cụ M1 không có công sức đóng góp vào phần đất này.

[8] Ông M cho rằng do ông N nợ tiền ông K không trả nên mượn đất của cha là cụ M1 để bán khấu trừ nợ, lúc này các anh chị em đều biết nhưng không có ý kiến phản đối (Bút lục 377 và 545). Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 29/4/2016 các ông Đỗ Văn G và ông Nguyễn Văn C1 là người chứng kiến ký tên vào “Tờ sang bán đất” lập ngày 27/9/1997 xác định cụ M cho đất ông N để bán trả nợ ông K (Bút lục 201 và 202). Như vậy, việc ông N chuyển nhượng đất cho ông K là có sự đồng ý của cụ M1. Tòa sơ thẩm xác định cụ M1 đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho đất ông N, nên ông N chuyển nhượng đất cho ông K là có thật, quá trình quản lý sử dụng ông K đã lập vườn trồng cây lâu năm, không ai tranh chấp nên áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N với ông Nguyễn Văn K theo “Tờ sang bán đất” lập ngày 27/9/1997 là phù hợp nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông M yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Phạm Văn M phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Áp dụng các Điều 134, 688, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự.

Áp dụng các Điều 3, 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Cụ thể tuyên:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang bán đất ngày 27/9/1997) giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phạm Văn N (N).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K (ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Cao Thị C) được trọn quyền sử dụng phần đất

có diện tích 1697,7m², thuộc thửa 239 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (bao gồm các cây trồng và tài sản khác trên đất). Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 213, 214;

Nam giáp thửa 247;

Đông giáp thửa 214, 238;

Tây giáp thửa 247.

(Có họa đồ kèm theo).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K (ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Cao Thị C có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đúng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang bán đất ngày 27/9/1997) giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phạm Văn N (N).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm khắc phục hậu quả về số vàng mà trước đây ông Nguyễn Văn K đã giao dịch với ông Phạm Văn N (N).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn Nên E phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị P mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M, bà A, bà P đã nộp theo biên lai thu số 0009054, 0009055, 0009056 ngày 03/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông M, bà A, bà P đã nộp đủ án phí.

Ghi nhận bà Cao Thị C tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá vào ngày 14/7/2015 và ngày 15/8/2017; tổng cộng là 2.741.000đồng, bà C đã nộp xong.

Ghi nhận ông Phạm Văn M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản vào ngày 03/11/2017 là 1.500.000đồng, ông M đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn M phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0024016 ngày 13/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui

định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Ngọt

