

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 133/2018/DS-PT

Ngày 11 - 9 - 2018

V/v tranh chấp quyền hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản
do người chết để lại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà : Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Trung

Ông Huỳnh Đắc Đường

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2017/TLPT- DS, ngày 10/11/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2018 và Thông báo lịch xét xử số 32a/LXX-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Đặng Thị Huỳnh M, sinh năm 1975; địa chỉ khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lâm Khắc S - Văn phòng Luật sư Lâm Khắc S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đặng Hữu N, sinh năm 1965; địa chỉ ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn G, sinh năm 1951 (chết);

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Bà Đặng Thu H, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt);

6. Bà Đặng Tiên H, sinh năm 1974 (vắng mặt);

7. Bà Đặng Thị Kim U, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đặng Văn G:*

1. Bà Trầm Thị L, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chị Đặng Thị Mỹ A, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Chị Đặng Thị Mỹ T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Chị Đặng Thị Bích V, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

6. Chị Đặng Thị Kim T, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người làm chứng:* Anh Lê Hoàng M, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Chị Đặng Thị Huỳnh M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Huỳnh M trình bày:*

Mẹ ruột bà là cụ Đặng Thị Đ (chết 2013) chung sống như vợ chồng với cụ Đặng Văn H (chết năm 2012) từ năm 1977, hai người không có con chung.

Vào năm 2000, bà có nhận chuyển nhượng của cụ H diện tích đất 3.000m² (thực đo 2.102,8m²) nằm một phần trong thửa số 755, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 70 chỉ vàng 24 kara. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm tờ giao kèo và có chính quyền địa phương xác nhận, bà đã giao đủ vàng cụ H.

Sau khi mua đất bà đã nhiều lần yêu cầu cụ H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng cụ H không thực hiện. Ngày 17/5/2012, bà đang dọn dẹp vườn thì ông Đặng Hữu N (con cụ H) đến ngăn cản và quản lý đất sử dụng cho đến nay.

Nay cụ H đã chết, bà yêu cầu các đồng thừa kế của cụ H gồm: Ông Đặng Hữu N, ông Đặng Văn G, bà Đặng Thị T, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Thu H,

ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Tiên H và bà Đặng Thị Kim U có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích như khi cụ H còn sống đã chuyển nhượng cho bà, yêu cầu Tòa án giải quyết giao đất cho bà được quyền sử dụng.

** Bị đơn ông Đặng Hữu N trình bày:*

Cha ông là cụ Đặng Văn H (chết năm 2012) và mẹ ông là cụ Mai Thị C (chết năm 1978) có tạo lập được diện tích đất vườn 5.630m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Năm 1978 mẹ ông chết, cha ông chung sống với cụ Đặng Thị Đ là mẹ của bà Đặng Thị Huỳnh M, khi đó bà Đặng Thị Đ không có tài sản gì cả. Do bà Đặng Thị Huỳnh M sống chung với bà Đặng Thị Đ nên cha ông có bán đất cho bà Đặng Thị Huỳnh M hay không thì ông không biết vì không nghe cụ H nói, các anh em trong gia đình cũng không ai biết việc chuyển nhượng đất này. Theo như bà Đặng Thị Huỳnh M trình bày mua đất của cha ông bằng 07 lượng vàng ông khẳng định là không có vì thời điểm đó bà Đặng Thị Huỳnh M hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không có số vàng lớn để mua đất. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của Đặng Thị Huỳnh M.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Thu H trình bày:*

Thống nhất theo lời trình bày của ông Đặng Hữu N.

Tại bản án số 36/2017/DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

Tuyên bố tờ giao kèo sang vườn lập ngày 04/6/2000 giữa cụ Đặng Văn H với bà Đặng Thị Huỳnh M là vô hiệu.

Ông Đặng Hữu N và các đồng thừa kế của cụ Đặng Văn H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.102,8m² nằm trong diện tích chung 5.630m² và các tài sản gắn liền trên đất, loại đất cây ăn quả và đất ở, thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ông Đặng Hữu N và các đồng thừa kế của cụ Đặng Văn H không phải có nghĩa vụ gì đối với bà Đặng Thị Huỳnh M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2017 bị đơn bà Đặng Thị Huỳnh M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc các đồng thừa kế của cụ Đặng Văn H gồm: Ông Đặng Hữu N, ông Đặng Văn G, bà Đặng Thị T, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Thu H, ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Tiên H, bà Đặng Thị Kim U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ Đặng Văn H và công nhận diện tích đất thực đo 2.102,8m² nằm một phần trong tổng diện tích 5.630m², loại đất cây ăn quả và đất ở, thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà.

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

** Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Bà Đặng Thị Huỳnh M kháng cáo yêu cầu người thừa kế của cụ H phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M 70 chỉ vàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã phân tích, động viên để các bên thỏa thuận với nhau. Ông Đặng Văn Đặng Hữu N đồng ý trả cho chị Đặng Thị Huỳnh M 50% diện tích đất tranh chấp bằng 1051,4m² tương đương với số tiền 126.168.000 đồng. Bà Đặng Thị Huỳnh M cho rằng do hai bên đã tranh chấp gây gắt nên bà Đặng Thị Huỳnh M không thể nhận đất nên yêu cầu ông Đặng Hữu N trả tiền theo giá Tòa án đã định. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận thiện chí của bà Đặng Thị Huỳnh M, buộc ông Đặng Hữu N trả cho chị Đặng Thị Huỳnh M 50% giá trị tài sản tranh chấp là 35 chỉ vàng 24 kara tương đương với số tiền 126.168.000 đồng.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- 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 vụ án đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn trả giá trị diện tích đất 1051,4m² với số tiền 126.168.000 đồng tương đương với 35 chỉ vàng 24k, bị đơn không đồng ý trả tiền mà đồng ý giao đất. Xét lời khai của bà Đặng Thị Huỳnh M cho rằng do hai bên đã tranh chấp gây gắt nên bà Đặng Thị Huỳnh M không thể nhận đất để canh tác là chính đáng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm, buộc ông Đặng Hữu N trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M số tiền 126.168.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Đặng Thị Huỳnh M khởi kiện yêu cầu các đồng thừa kế của cụ Đặng Văn H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.102,8m² mà khi còn sống cụ Đặng Văn H đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để giải quyết vụ án theo quy định này của pháp luật là thiếu sót.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh tụng bà Đặng Thị Huỳnh M yêu cầu ông Đặng Hữu N là người đang trực tiếp quản lý di sản của cụ Đặng Văn H thanh toán cho bà số tiền 126.168.000 đồng tương đương với giá trị 35 chỉ vàng 24k. Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị Huỳnh M không vượt quá phạm vi kháng cáo nên được Tòa án chấp nhận.

[3] Ý kiến của bà Đặng Thu H có mặt tại phiên tòa cho rằng tài sản của cha là cụ Đặng Văn H chết để lại diện tích đất 5.630m² trong đó có phần đất tranh chấp với bà Đặng Thị Huỳnh M hiện do ông Đặng Hữu N quản lý thì do ông Đặng Hữu N quyết định, bà không có ý kiến.

[4] Ý kiến của ông Đặng Hữu N không đồng ý trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M số tiền 126.168.000 đồng tương đương với giá trị 35 chỉ vàng 24k như bà Đặng Thị Huỳnh M yêu cầu, đồng ý giao cho bà Đặng Thị Huỳnh M 50% diện tích đất bằng 1051,4m².

[5] Căn cứ vào giá đất do Tòa án cấp sơ thẩm đã định là 120.000 đồng/m² x 1.051,4m² = 126.168.000 đồng. Hội đồng xét xử giải thích cho các bên đương sự về sự tương đương giữa 35 chỉ vàng 24k và giá trị 1.051,4m² đất bằng 126.168.000 đồng, bà Đặng Thị Huỳnh M trình bày nếu nhận đất thì không sử dụng được do đã có mâu thuẫn nên yêu cầu ông Đặng Hữu N trả tiền.

[6] Xét thấy nếu giao đất cho bà Đặng Thị Huỳnh M sử dụng sẽ không khả thi vì các bên có mâu thuẫn, việc buộc ông Đặng Hữu N trả tiền của diện tích đất 1.051,4m² cho bà Đặng Thị Huỳnh M cũng đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên Tòa là có căn cứ nên được Tòa án chấp nhận.

[7] Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

Chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị Huỳnh M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ dân sự:

Buộc ông Đặng Hữu N là người đang trực tiếp quản lý diện tích đất 5.630m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (là di sản của cụ Đặng Văn H chết để lại) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị Huỳnh M số tiền 126.168.000 đồng. Việc thanh toán tiền cho bà Đặng Thị Huỳnh M, ông Đặng Hữu N thực hiện trong phạm vi tài sản do cụ H chết để lại.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Đặng Hữu N phải chịu 6.308.000 đồng. Việc chịu án phí của ông Đặng Hữu N được thực hiện trong phạm vi tài sản do cụ H chết để lại.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001219 ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Huỳnh M không phải chịu, hoàn trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011602 ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Ông Đặng Hữu N phải chịu 2.885.000đ. Do bà Đặng Thị Huỳnh M đã nộp tạm ứng trước số tiền 2.885.000 đồng, nên Cơ quan Thi hành án dân sự thu từ ông Đặng Hữu N số tiền 2.885.000 đồng để chi trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M.

+ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Đặng Hữu N phải chịu 3.798.510 đồng. Do bà Đặng Thị Huỳnh M đã nộp tạm ứng trước số tiền 3.798.510 đồng, nên Cơ quan Thi hành án dân sự thu từ ông Đặng Hữu N số tiền 3.798.510 đồng để chi trả cho bà Đặng Thị Huỳnh M.

Việc chịu chi phí giám định và chi phí thẩm định, định giá tài sản của ông Đặng Hữu N được thực hiện trong phạm vi tài sản do cụ H chết để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 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, quyết định được thi hành án 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, 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 quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lực

Các thẩm phán

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngừng Huỳnh Đắc Dương

Trần Văn Lực

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Duyên Hải;
- Chi cục THADS huyện Duyên Hải;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lực