TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 377/2023/DS-PT
Ngày: 07/9/2023

V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2022/DS-ST ngày 15, 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1046/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Thị Bé M - Chi nhánh Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1964; (Có mặt)

2.2. Ông Mai Văn N1, sinh năm 1970; (Có mặt)

2.3. Bà Mai Thị M1, sinh năm 1966; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.4. Bà Mai Thị H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: A B, đường T, Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Bà Mai Thị Kim X, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2.6. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1980;

Địa chỉ: A đường B, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Ông Mai Văn N2, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ uỷ quyền của ông Mai Văn N tham gia tố tụng.

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

3.1. Chị Mai Thị Mộng Đ1, sinh năm 1992;

3.2. Anh Vũ Văn Q, sinh năm 1987;

3.3. Chị Võ Thị L, sinh năm 1987; (Có mặt)

3.4. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chị Mai Thị Mộng Đ1, anh Vũ Văn Q uỷ quyền của ông Mai Văn N tham gia tố tụng.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Văn T1: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

** Người kháng cáo:*

1- Bà Trần Thị D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2- Ông Mai Văn N, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3- Bà Mai Thị H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: A B, đường T, Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4- Ông Mai Văn N2, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo bản án sơ thẩm:***

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Năm 2013 bà D có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn M2 diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 187, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.113 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với số tiền 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng và 50 chỉ vàng 24K, bà D đã giao đủ số tiền, vàng cho ông Mai Văn M2. Khi chuyển nhượng có lập bản hợp đồng chuyển nhượng và bà D đã trồng một số cây, xây dựng nhà trên phần đất. Do phần đất này đang tranh chấp trong nội bộ gia đình ông M2 nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà D.

Tháng 8/2018 ông Mai Văn M2 chết, các con của ông M2 nhiều lần lấn chiếm và đòi lại phần đất mà bà D đã nhận chuyển nhượng của ông M2 nhưng bà D không đồng ý. Bà D đưa các giấy tờ thể hiện ông M2 bán phần đất cho bà D nhưng những người này không thừa nhận. Ngoài ra, phía gia đình ông Mai Văn N còn có hành vi phá hoại cây trồng trên đất, phá hàng rào ranh đất do nguyên đơn dựng và có hành vi gây sự đánh người trong gia đình bà D khi thấy làm trên đất.

Do đó, bà D yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 187, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.113 m^2 qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà D thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; biên bản định giá tài sản ngày 27/9/2019; họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp đo vẽ ngày 21/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại.

Tại đơn phản tố ngày 05/02/2021, bị đơn ông Mai Văn N2 trình bày:

Thửa đất 187, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.470 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình ông. Cha mẹ của ông là ông Mai Văn M2 và bà Tô Thị V. Sau khi bà V chết thì ông M2 có chuyển nhượng cho ông Mai Văn N phần đất có diện tích 1.500 m^2 thuộc một phần thửa 187; phần còn lại của thửa đất này ông M2 giao lại cho ông N quản lý sử dụng để thu hoa lợi và thờ cúng, trông nom, chăm sóc mồ mã của ông bà. Đến năm 2014, bà D đến lấn chiếm phần đất có diện tích 2.113 m^2 thuộc một phần thửa 187 và quản lý luôn căn nhà và tài sản trên đất.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu các anh em ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không đồng ý với lý do đất nhà nước cấp

cho hộ gia đình và trong đó có một phần tài sản là phần thừa kế của mẹ ông. Hơn nữa, hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2013 không có công chứng, chứng thực nên hình thức và nội dung của hợp đồng không đúng với quy định của pháp luật.

Ông phản tố yêu cầu giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/7/2013 giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D là vô hiệu. Buộc bà Trần Thị D phải trả lại cho các con ông M2 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 75 m^2 và di dời chuồng bò và các tài sản khác trên đất để trả lại cho ông M2 phần đất có diện tích 2.113 m^2 thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tại bản tự khai ngày 18/7/2019, bị đơn bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ trình bày như sau:

Phần đất thửa 187, tờ bản đồ số 14 là đất nhà nước khoán theo bình quân nhân khẩu, phần đất này ông M2 đã bán lại cho người khác nên đối với thửa 187 ông M2 không còn quyền. Đồng thời, phần đất thuộc thửa 187 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ, ông M2 chỉ đại diện hộ gia đình đứng tên. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà D các bà không đồng ý.

Bị đơn ông Mai Văn N, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ, chị Mai Thị Mộng Đ1, anh Vũ Văn Q trình bày:

Ông N không đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 187, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.113 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Việc cha bị đơn có sang bán phần đất này cho bà D thì các bị đơn không biết. Vào năm 2008, ông M2 cam kết tại Ủy ban nhân dân xã A là thửa đất này chỉ sử dụng vào việc thờ cúng ông bà vì có nguồn gốc từ ông bà để lại, ông M2 không được quyền sang bán cho bất kỳ ai.

Phía bị đơn thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; biên bản định giá tài sản ngày 27/9/2019; họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp đo vẽ ngày 05/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà là vợ sau của ông Mai Văn M2, bà về sống với ông M2 từ năm 2004, lúc mới về bà và ông M2 cùng sinh sống trên ngôi nhà có sẵn trên phần đất thuộc thửa 187. Đến năm 2009, bà và ông M2 về quê của bà tại xã M, huyện T để sinh sống, lý do là vợ chồng ông Mai Văn N đánh chửi ông M2 nhiều lần nên không

chịu nổi. Ngày 05/7/2013 ông M2 có làm giấy bán đất cho bà D thửa 187 với số tiền 65.000.000 đồng; thời điểm đó ông M2 bị bệnh nặng, không có tiền lo chữa trị nên bán đất lo thuốc men cho ông M2. Sau khi mua đất, bà D đã cất nhà trên đất và ông M2 có đứng ra cho bà D cất nhà, các con của ông M2 cũng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Ông M2 đã chuyển nhượng đất cho bà D thì bà D được quyền quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Nay các con ông M2 tranh chấp bà không có yêu cầu gì trong vụ án này; bà không có quản lý tài sản của ông M2, hiện tại ông M2 cũng không còn tài sản nào khác nên các con ông M2 khởi kiện không liên quan đến bà.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc "yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N2 về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D đối với một phần thửa 187, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.113 m^2 qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N2 về việc buộc bà Trần Thị D phải trả lại ngôi nhà có diện tích 75 m^2 thuộc một phần thửa 187.

Bà Trần Thị D được quyền sở hữu phần đất có diện tích 760,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 187 tờ bản đồ số 14 thuộc phần 1 theo họa đồ hiện trạng ngày 21/2/2019 và tất cả các công trình kiến trúc trên đất bao gồm nhà chính nhà bếp, chuồng bò, hồ chứa nước. (Có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M2 bao gồm ông Mai Văn N, ông Mai Văn N1, bà Mai Thị M1, bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ, ông Mai Văn N2, anh Vũ Văn Q được sở hữu phần đất có diện tích 964,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 187 tờ bản đồ số 14 thuộc phần 2 theo họa đồ hiện trạng ngày 21/2/2019. (Có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M2 bao gồm ông Mai Văn N, ông Mai Văn N1, bà Mai Thị M1, bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X,

bà Mai Thị Đ, ông Mai Văn N2, anh Vũ Văn Q phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị D số tiền 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo bản án đã tuyên.

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

Tại đơn kháng cáo ngày 29/11/2022, bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tại đơn kháng cáo ngày 29/11/2022, ông Mai Văn N, bà Mai Thị H, ông Mai Văn N2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Mai Văn N2.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn có thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng công nhận hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn M2 với bà Trần Thị D phần đất qua đo đạc thực tế là thửa số 192, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là thửa 187, tờ bản đồ số 14), diện tích là 1.724,9 m^2. Phía nguyên đơn đồng ý để lại phần đất mộ có diện tích là 16,3 m^2 cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M2 quản lý, sử dụng.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện B giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị D, ông Mai Văn N, bà Mai Thị H, ông Mai Văn N2 trong thời hạn luật định và đúng qui định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 19 (trước đây là

một phần thửa 187, tờ bản đồ số 14) toạ lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phía nguyên đơn cho rằng vào năm 2013 ông M2 đã bán cho bà D với giá là 65.000.000 đồng và 50 chỉ vàng 24K. Bà D đã vào quản lý đất từ năm 2013 nên nay, do đó bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Mai Văn M2 phải làm thủ tục sang tên phần đất cho bà. Các bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn Mai Văn N2 có yêu cầu phản tố là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2013 giữa bà D và ông M2 là vô hiệu, lý do đất này cấp cho hộ gia đình ông Mai Văn M2, ông M2 tự ý đem chuyển nhượng cho bà D là vi phạm pháp luật. Đồng thời, ông N2 yêu cầu bà D phải trả lại cho ông M2 ngôi nhà cấp 4 và di dời chuồng bò, cùng các tài sản khác để trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 cho ông M2.

[3] Xét về hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013 của ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D, thấy rằng ông M2 đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.113 m^2 thuộc thửa đất 187, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá là 65.000.000 đồng. Tại biên bản hoà giải ngày 30/3/2014 thì ông M2 cũng thừa nhận là có bán cho bà D phần đất giồng 2.113 m^2 với số tiền là 65.000.000 đồng và 50 chỉ vàng 24K và đã cắm ranh tứ cận cho bà D xong để địa chính xuống đo đất làm sổ đỏ cho bà D. Do đó, có cơ sở để xác định việc ông M2 và bà D đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/7/2013 là các bên đã giao nhận tiền và nhận đất. Mặc dù nội dung của hợp đồng có ghi lý do phần đất tranh chấp chưa làm sổ đỏ được, tuy nhiên sau khi ông M2 và con trai là ông Mai Văn N giải quyết xong tranh chấp theo Bản án số 55/2018/DS-PT ngày 26/01/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre thì ông M2 vẫn tiếp tục để cho bà D quản lý, sử dụng đất và ông M2 không có khiếu nại hay khởi kiện gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đất này.

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Mai Văn M2 vào năm 1997, tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất có tên của ông M2 và vợ là bà Tô Thị V, nguồn gốc đất thể hiện là đất của ông bà. Đồng thời, phù hợp với lời khai của những người là chứng là bà Võ Thị C1, ông Võ Văn K, ông Lê Văn L1 đều xác nhận nguồn gốc đất là của bà V và ông M2 kê khai và quản lý canh tác phần đất này. Do đó, có căn cứ cho rằng phần đất này do cha mẹ của ông M2 để lại cho ông vợ chồng ông M2 và bà V, chứ không phải là tài sản của tất cả các thành viên trong hộ gia đình của ông M2 như lời trình bày của phía bị đơn.

[5] Mặc dù phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông M2 và bà Tô Thị V. Bà V chết năm 2002, không để lại di chúc. Năm 2005, ông M2 kết hôn với bà Nguyễn Thị C. Năm 2013, ông M2 thực hiện việc chuyển nhượng phần đất này cho bà D mà không được sự đồng ý của những người thừa kế của bà V. Tuy nhiên, khi ông M2 chuyển nhượng đất cho bà D vào năm 2013 thì phần đất của ông M2 thuộc thửa 187 có diện tích là 3.470 m^2 (theo trích lục bản đồ địa chính). Ông M2 chuyển cho bà D phần đất có diện tích là 1.724,9 m^2 là không vượt quá 50% giá trị tài sản chung của vợ chồng. Do đó, việc chuyển nhượng đất của ông M2 cho bà D là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông M2 thì bà D đã vào quản lý, canh tác và tiến hành xây dựng nhà, trồng cây trên đất thể hiện thông qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2019 và biên bản xác minh những người làm chứng ông Nguyễn Văn P, ông Võ Minh Q1, ông Mai Văn Đ2, bà Võ Thị D1, ông Mai Văn B là những người đã bán vật tư và xây nhà cho bà D. Đồng thời, theo lời khai của bà Nguyễn Thị C là vợ sau của ông M2 khẳng định căn nhà này là của bà D vì thời điểm xây dựng nhà thì ông M2 đang sinh sống ở T, khi bà D xây dựng nhà, ông N có đứng ra ngăn cản nên ông M2 có về để giải quyết và cho bà D cất nhà. Do đó, có căn cứ xác định nhà và những công trình kiến trúc trên đất bao gồm nhà bếp và chuồng bò là của bà Trần Thị D. Căn cứ vào điểm b3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao là sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố… và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên có cơ sở để công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2 và bà D theo hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 192, tờ bản đồ số 19, diện tích qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2) toạ lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu phản tố của bị đơn Mai Văn N2 về việc yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2 và bà D, đồng thời yêu cầu bà D phải trả lại cho ông M2 ngôi nhà cấp 4 và di dời chuồng bò, cùng các tài sản khác để trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 cho ông M2 là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Toà án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc "yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N2 về việc

“hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D là vô hiệu là không phù hợp.

[8] Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn đồng ý để cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Mai Văn M2 được sử dụng phần đất có mộ với diện tích là 16,3 m^2.

[9] Nguyên đơn Trần Thị D tự nguyện rút phần yêu cầu bị đơn Mai Văn N hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng tiền thu lợi do hái me trên đất nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[10] Nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[13] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[14] Do kháng cáo của bà Trần Thị D được chấp nhận nên bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông Mai Văn N, bà Mai Thị H, ông Mai Văn N2 không được chấp nhận nên ông N, bà H, ông N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị H, ông Mai Văn N2;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 15, 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre, cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 122, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc yêu cầu bị đơn Mai Văn N hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng tiền thu lợi do hái me.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013" giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D có hiệu lực pháp luật.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M2 bao gồm ông Mai Văn N, ông Mai Văn N1, bà Mai Thị M1, bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ, ông Mai Văn N2, anh Vũ Văn Q, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.724,9 m^2 thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là thửa 187, tờ bản đồ số 14), toạ lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị D.

Phần đất có tứ cận:

Phía Bắc: giáp thửa 185, 176

Phía Nam: giáp bờ kênh

Phía Tây: giáp thửa 223

Phía Đông: giáp phần thửa 182, 199 tờ bản đồ số 20

Bà Trần Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.724,9 m^2 thuộc thửa số 192, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là thửa 187, tờ bản đồ số 14) theo họa đồ hiện trạng ngày 21/02/2019 và sở hữu tất cả các công trình kiến trúc trên đất bao gồm nhà chính, nhà bếp, chuồng bò, hồ chứa nước.

3. Ghi nhận nguyên đơn bà Trần Thị D đồng ý để cho những người thừa kế quyền người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất mộ có diện tích 16,3 m^2 nằm trong thửa 192, tờ bản đồ số 19 toạ lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.)

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Mai Văn M2 và bà Trần Thị D vào ngày 05/7/2013. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N2 về việc buộc bà Trần Thị D trả lại cho ông M2 ngôi nhà cấp 4 và di dời

chuồng bò, cùng các tài sản khác để trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.724,9 m^2 cho ông M2 thuộc thửa số 192, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là thửa 187, tờ bản đồ số 14) toạ lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo bản án đã tuyên.

5. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà D không phải chịu án phí, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004890 ngày 25/6/2019 và số tiền 15.780.000 đồng (mười lăm triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003923 ngày 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án huyện B.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M2 bao gồm ông Mai Văn N, ông Mai Văn N1, bà Mai Thị M1, bà Mai Thị H, bà Mai Thị Kim X, bà Mai Thị Đ, ông Mai Văn N2, anh Vũ Văn Q phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Mai Văn N2 phải chịu án phí 6.082.700 (sáu triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N2 đã nộp là 3.311.000 (ba triệu, ba trăm mười một nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006590 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Như vậy ông N2 còn phải tiếp tục chịu án phí số tiền 2.771.700 (hai triệu, bảy trăm bảy mươi mốt nghìn, bảy trăm) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị D không phải nộp. Chi cục thi hành án dân sự huyện B hoàn lại cho bà D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000347 ngày 29/11/2022.

Ông Mai Văn N, bà Mai Thị H, ông Mai Văn N2 mỗi người phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào biên lai thu số 0000351, 0000350, 0000349 cùng ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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, 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 qui 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre ;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV và THA; VP
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt