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

Bản án số: 144/2023/DS - PT
Ngày 21 - 4 - 2023
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:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Nguyễn Thế Hồng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – 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 Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 435/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 411/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1958

2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1963.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1963 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp BĐ, xã AĐ, huyện BT, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Trần D – Văn phòng Luật sư Nguyễn Tấn Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Công V, sinh năm 1955

(Có đơn từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt)

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Ấp BĐ, xã AĐ, huyện BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Lê Minh T, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp QĐA, xã QĐ, huyện TP, tỉnh BT.

Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 65B7 tổ 6, khu phố 4, phường PK, thành phố BT, tỉnh BT (có mặt)

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

1. Ông Trần Công P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp BĐ, xã AĐ, huyện BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công P: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 65B7 tổ 6, khu phố 4, phường PK, thành phố BT, tỉnh BT.

2. Ông Trần Công K, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp BĐ, xã AĐ, huyện BT, tỉnh BT.

3. Bà Trần Thị Lan P, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp AQ, xã AHT, huyện BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà P:

1. Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 65B7, tổ 6, khu phố 4, phường PK, thành phố BT, tỉnh BT.

2. Ông Lê Minh T, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Số 30/1 ấp QĐA, xã QĐ, huyện TP, tỉnh BT.

- *Người kháng cáo:* Chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/6/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:

Đất chuyển nhượng có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.906 m^2 thuộc các thửa 214, 215, 216, 352, cùng tờ bản đồ số 02 nay là thửa 226, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Vào ngày 29/12/2001 (âm lịch) ông Trần Công V và bà Trần Thị L có chuyển nhượng cho ông bà phần đất có diện tích là 3.452 m^2 gồm các thửa trên với giá 38 chỉ vàng 24K. Đất tọa lạc tại ấp Bến Đình, xã An Đức. Ngày lập giấy tờ mua bán đất cũng là ngày giao vàng và giao đất, giao vàng tại nhà bà L, có chị em trong nhà bà L biết, nhiều người trong xóm cũng biết, trong giấy tay có ghi đưa đủ 38 chỉ vàng và làm sổ đỏ sau. Nguyên đơn đã giao đủ vàng cho bị đơn và có con gái bị đơn là P cùng kiểm tra vàng, nguyên đơn đã nhận đất và tiến hành bồi lấp canh tác sử dụng từ đó đến nay. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bị đơn sang tên sổ cho nguyên đơn nhưng bị đơn cứ hứa hẹn lần lượt nhiều lần.

Đất khi chuyển nhượng có hiện trạng là đất ruộng có ao, có mương và có một nền nhà của bị đơn, gia đình con cái bị đơn đều ở đó, sau khi bán đất cho nguyên đơn thì gia đình bị đơn chuyển nhà đi. Nguyên đơn nhận đất đã cải tạo thêm bằng hình thức thuê mướn người bồi lấp, bồi thời gian lâu mới được bằng phẳng như hiện trạng hiện nay để trồng trọt gồm trồng dừa, trồng chuối và trồng cỏ chăn nuôi bò, chưa có xây cất nhà cửa trên đất. Sau khi bán đất, bị đơn cùng gia đình đi xa một thời gian đến năm 1997 thì trở về địa phương, từ khi gia đình bị đơn về cũng không có nói gì đến đất.

Năm 2004 nguyên đơn có thưa ra xã yêu cầu bị đơn tách sổ thì bị đơn hứa 01 tuần sẽ giao sổ để làm thủ tục nhưng đến hạn không làm, rồi lại hứa hẹn tiếp. Đến năm 2007 - 2008 bị đơn có tranh chấp phần đất 2.000 m^2 phần này chung dãy với phần đất bán cho nguyên đơn. Tòa án đã giải quyết xong nay nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn. Khi giải quyết phần 2.000 m^2 đất đó thì bị đơn và con gái bị đơn là P có hứa sẽ tách sổ đỏ phần đã bán là 3.452 m^2 cho nguyên đơn nhưng đến nay vẫn không tách sổ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn cùng các con bị đơn là P, K, P phải tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho nguyên đơn đứng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế 3.906 m^2 thuộc các thửa 214, 215, 216, 352, cùng tờ bản đồ số 02 nay là thửa 226, tờ bản đồ số 5. Diện tích dư 454 m^2, do nguyên đơn mua hết đất nên nguyên đơn không đồng ý trả thêm tiền phần đất dư ra.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc ngày 13/12/2019 và định giá của Tòa ngày 03/12/2021.

Tại đơn phản tố ngày 06/12/2021, đơn phản tố bổ sung ngày 21/6/2022, trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L là ông Lê Minh T trình bày:

Vào năm 2001 (âm lịch), bà L, ông V có kêu bà N, ông D bán phần đất có diện tích 3.452 m^2 đất với giá 38 chỉ vàng 24K, đã giao đủ vàng và đất thì nguyên đơn đã nhận và canh tác từ năm 2001 đến nay.

Số vàng 38 chỉ từ việc bán đất có được, bị đơn sử dụng để chi tiêu trong gia đình, khi bán chỉ có vợ chồng bà L, ông V biết, các con P, K, P không có biết, nguyên đơn cho rằng P biết và có đếm vàng khi nhận là không có.

Do đất này có nguồn gốc là của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ bà L, ông V và 03 con của ông V, bà L gồm K, P, P nên vợ chồng bà L, ông V đứng ra bán là không đúng quy định pháp luật, hợp đồng chỉ là giấy tay không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu về hình thức, bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và yêu cầu giao trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn sẽ giao đủ 38 chỉ vàng 24K lại cho nguyên đơn, nguyên đơn giao đất lại theo diện tích đo đạc thực tế là 3.906 m^2 cho bị đơn, số cây trồng trên đất thì bị đơn sẽ bồi thường cho nguyên đơn và bồi thường công sức cải tạo đất cho nguyên đơn theo giá đã định của Tòa án.

Phần đất 2.000 m^2 nằm trong tổng số đất nhà nước cấp mà vợ chồng ông D lấn chiếm thêm ngoài phần đất 3.452 m^2 đã bán thì gia đình bà L, ông V tranh chấp năm 2007 đến năm 2011 mới xong. Lúc đó xã hòa giải chỉ cá nhân ông V đồng ý sẽ tách sổ đỏ phần đất bán 3.452 m^2 cho nguyên đơn, các con và bà L không đồng ý nên không có chuyển quyền sử dụng đất cho bà N, ông D và nay yêu cầu hủy hợp đồng và chấp nhận bồi thường như đã nêu trên.

Bị đơn đồng ý kết quả đo đạc ngày 13/12/2019 và kết quả định giá của Tòa ngày 03/12/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm tòa, nguyên đơn bà Phan Thị N trình bày:

Năm 2001 khi chuyển nhượng đất, đôi bên làm giấy tờ xong, giao nhận vàng thì tiến hành giao đất cùng ngày, khi giao đất có chỉ tứ cận xung quanh và chỉ trừ phần đất còn lại không có chuyển nhượng là 02 công đất ra, khi chuyển nhượng đôi bên thỏa thuận là chuyển nhượng hết đất không có thỏa thuận khi làm sổ đỏ đo đạc dư thiếu tính tiền lại, đất khi chuyển nhượng có khoản 10 cây dừa của bị đơn nhưng số dừa này cũng bán luôn và thời gian sau thì số dừa của bị đơn trồng đã chết, số dừa hiện nay trên đất mà tòa thẩm định là của nguyên đơn trồng sau khi nhận đất. Đất chuyển nhượng từ khi nhận đất đến nay là ổn định ranh đất không tranh chấp. Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng, không đồng ý hủy hợp đồng trả lại đất cho bị đơn nên không đồng ý nhận 200.000.000 đồng theo như lời bị đơn đề nghị.

Tại phiên tòa tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà

Đinh Thị Bé M trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm hình thức và vi phạm nội dung vì hợp đồng chỉ giấy tay không có công chứng, chứng thực, đất cấp cho hộ bị đơn và hộ bị đơn có nhiều người nhưng việc chuyển nhượng đất trên không có sự đồng ý của các con bị đơn nên hợp đồng đã vô hiệu từ khi ký kết, hợp đồng vô hiệu phía bên nguyên đơn cũng có một phần lỗi vì nguyên đơn biết rõ đất là đất cấp cho hộ, nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng buộc nguyên đơn trả phần đất 3.906 m^2 cho bị đơn, bị đơn trả lại 38 chỉ vàng nhưng vì tình nghĩa chị em gia đình nên bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Phần đất chuyển nhượng là của hộ gia đình, năm 2001 gia đình nghèo khổ khó khăn nên vợ chồng đã tách ra hơn 03 công đất bán, còn lại 02 công đất để lại cho gia đình, vợ chồng bà kêu vợ chồng nguyên đơn để bán với giá là 38 chỉ vàng 24K không có bàn với các con, số vàng bán vợ chồng bà chi tiêu gia đình. Giấy tờ chuyển nhượng nguyên đơn ghi và nhận vàng ngay tại nhà bà, khi nhận vàng thì hai bên ra đất chỉ tứ cận và chỉ chừa phần đất 02 công không bán ra. Khi chuyển nhượng là thỏa thuận bán hết phần đất còn lại là 3.452 m^2 trong sổ đỏ được cấp, không có thỏa thuận tính tiền lại khi đo làm sổ lại tăng thiếu tính tiền thêm. Hiện trạng đất giao cho nguyên đơn từ năm 2001 đến nay thì nguyên đơn sử dụng đất như hiện trạng hiện nay, ranh giới ổn định. Nay do các con của bị đơn không đồng ý chuyển nhượng đất của bị đơn nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, nguyên đơn trả lại cho bị đơn 3.906 m^2 đất.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 137, 410, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn D, Phan Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn

Trần Công V, Trần Thị L.

Buộc bị đơn Trần Công V, Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Công K, Trần Công P, Trần Thị Lan P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 214, 215, 216, 352 cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5),

diện tích 3. 906 m^2 tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Công V, Trần Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn Trần Văn D, Phan Thị N.

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai sự thay đổi, biến động theo thủ tục chung để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.906 m^2 thuộc các thửa đất số 214, 215, 216, 352; cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Chị P, anh K, anh P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Phan Thị N với ông Trần Công V, bà Trần Thị L, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện từ năm 2001 đến nay, nguyên đơn đã giao đủ số vàng và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn sử dụng ổn định. Từ khi chuyển nhượng thì bị đơn đã rất nhiều lần hứa và cam kết tách sổ cho nguyên đơn nhưng vẫn không thực hiện, khi chuyển nhượng mặc dù các con của bị đơn không ký tên nhưng đều có biết và sử dụng số vàng bán chung cho gia đình nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K và anh Trần Công P kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông K, ông P giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Phan Thị N không đồng ý nội dung kháng cáo của chị P, anh K và anh P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét thấy, phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 3.906 m^2, thuộc các thửa 214, 215, 216, 352 cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Phần đất tranh chấp do bị đơn Trần Công V đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất từ ngày 18/11/1997.

[3] Về giao kết hợp đồng: Vợ chồng bị đơn Trần Công V, Trần Thị L cùng thống nhất vào ngày 29/12/2001 (âm lịch) có thỏa thuận lập giấy tay bán phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.906 m^2, thuộc các thửa 214, 215, 216, 352; cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5) cho vợ chồng nguyên đơn Trần Văn D, Phan Thị N với giá 38 chỉ vàng 24K, bị đơn đã nhận vàng đủ và đã giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn sử dụng đất từ năm 2001 đến nay nên đây là tình tiết nguyên đơn không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về thực hiện hợp đồng: Đôi bên sau khi giao kết hợp đồng đã giao nhận vàng và đất, nguyên đơn đã sử dụng từ năm 2001 nhưng đến nay phía bị đơn ông V, bà L không làm thủ tục sang tên phần đất đã bán cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P phải tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích qua đo đạc là 3.906 m^2 cho vợ chồng nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất. Phía bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn sẽ trả lại 38 chỉ vàng 24K cộng với bồi hoàn cây cối, công bồi đất tính ra là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 3.906 m^2 cho bị đơn vì phần đất của hộ gia đình bị đơn, hiện nay các con của bị đơn không đồng ý chuyển nhượng đất của vợ chồng bị đơn cho nguyên đơn.

[5] Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên được viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phù hợp theo quy định của pháp luật tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Xét về nội dung hợp đồng: Phần đất tranh chấp qua xác minh có nguồn gốc của nhà nước cấp khoán cho hộ bị đơn vào năm 1990 gồm có vợ chồng bị đơn ông V, bà L và 03 người con của bị đơn là P, K, P được nhà nước cấp 05 công đất lúa. Năm 2001, vợ chồng bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn phần đất 3.452 m^2 trong tổng diện tích đất lúa được nhà nước cấp, gia đình nguyên đơn đã cải tạo, bồi lấp quản lý sử dụng từ năm 2001 đến nay không ai tranh chấp ngăn cản, đồng thời số vàng bán đất bị đơn đã thừa nhận là chi tiêu cho gia đình lúc khó khăn. Từ năm 2007 - 2010 phía bị đơn và nguyên đơn có tranh chấp phần diện tích đất mà nguyên đơn sử dụng lấn chiếm ngoài phần đất đã mua của bị đơn. Khi đó, gia đình bị đơn gồm vợ chồng bị đơn và con bị đơn là P đều thống nhất yêu cầu nguyên đơn trả phần đất lấn chiếm và sẽ tách sổ giao cho phần đất đã bán cho nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân xã An Đức ghi nhận tại biên bản ngày 09/6/2004 và ngày 22/9/2008), nên việc bị đơn cho rằng không có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ nên không đồng ý tách quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2001 là không có căn cứ, bởi các thành viên trong hộ tuy không tham gia ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng có biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp của bị đơn cho nguyên đơn, có sử dụng số vàng từ việc chuyển nhượng dùng làm tiền sinh hoạt chi tiêu chung trong gia đình nên xác định các thành viên còn lại trong hộ bị đơn gồm K, P, P không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều biết việc chuyển nhượng đất của bị đơn cho nguyên đơn và đồng ý với việc chuyển nhượng đất đó. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2001 (âm lịch) giữa nguyên đơn và bị đơn không tuân thủ về mặt hình thức, nhưng trên thực tế bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn từ năm 2001 và nguyên đơn cũng đã giao vàng đầy đủ cho bị đơn. Từ năm 2001 nguyên đơn đã bồi lấp quản lý sử dụng trồng cây lâu năm đến nay. Do đó áp dụng hướng dẫn tại mục 2.3 mục II nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2001(âm lịch) của đôi bên

không được coi là vô hiệu. Đối với diện tích theo thỏa thuận chuyển nhượng là 3. 452 m^2 nhưng qua đo đạc thực tế thì diện tích nguyên đơn đang quản lý sử dụng là 3.906 m^2 dư so với diện tích khi chuyển nhượng là 454 m^2 do khi hai bên giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thống nhất là chuyển nhượng hết đất còn lại trong sổ đỏ, đã chỉ đo tách phần đất 02 công đất chừa lại không chuyển nhượng thì không có thỏa thuận việc khi thực hiện hợp đồng sẽ tính tiền lại khi làm sổ đo lại đất dư ra và khi đo làm sổ đất thiếu thì thối tiền lại. Đồng thời theo hiện trạng đo đạc lại hiện nay thì bị đơn cũng thống nhất là nguyên đơn đã sử dụng đất đúng theo hiện trạng mà bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2001 không có tranh chấp ranh đất với ai, nên phần diện tích đất dư so với diện tích chuyển nhượng là 454 m^2 cũng nằm hiện trạng đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ năm 2001 nên nguyên đơn được quyền tiếp tục sử dụng phần đất dư ra mà không phải thanh toán tiền thêm cho bị đơn đối với diện tích dư ra là 454 m^2. Phía những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng đất cấp cho hộ mà không được sự đồng ý của họ cũng như họ không có nhận số vàng bán đất này, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn đã nhận phần đất và chuyển nhượng lâu dài, khi nguyên đơn vào nhận đất thì tất cả thành viên trong hộ gia đình bị đơn cũng dọn nhà đi.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Chị P, anh K, anh P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Công K và anh Trần Công P phải chịu án phí, tuy nhiên anh K và anh P thuộc diện hộ nghèo nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Lan P, anh Trần Công K, anh Trần Công P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 122, 127, 137, 410, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Phan Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L.

Buộc bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Công K, anh Trần Công P, chị Trần Thị Lan P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 214, 215, 216, 352; cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5), diện tích 3.906 m^2 tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Phan Thị N.

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai sự thay đổi, biến động theo thủ tục chung để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.906 m^2 thuộc các thửa đất số 214, 215, 216, 352; cùng tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng trong vụ án là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh

toán lại cho nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Phan Thị N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Công V, bà Trần Thị L phải chịu nhưng thuộc hộ nghèo nên được miễn.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D, bà Phan Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006580 ngày 02 tháng 02 năm 2021 và biên lai số 0004233 ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị Lan P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm

nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008804 ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Anh Trần Công K và anh Trần Công P thuộc diện hộ nghèo nên được miễn.

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 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 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 tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức