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

Bản án số: 91/2020/DS - PT
Ngày: 24/4/2020
V/v "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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2020/TLPT- DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2020/QĐ – PT ngày 12 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y*, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Y:* Ông Trần Văn C, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền các ngày 26/6/2018, 09/10/2019) (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y:* Luật sư Nguyễn Nghệ A – Văn phòng luật sư Nguyễn Nghệ A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B*, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà B:* Bà Chầu Hồng T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019, ngày 07/8/2019) (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B:* Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

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

1. Ông Võ Văn T1, sinh năm: 1949;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1952;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre;

- *Người đại diên theo ủy quyền của ông T1, bà N:* Ông Võ Văn H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019, ngày 19/9/2019) (có mặt)

3. Ông Trần Văn C, sinh năm: 1966; (có mặt)

4. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1971;

Cùng địa chỉ Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:* Ông Trần Văn C. (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2019)

5. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm: 1973; (xin xét xử vắng mặt)

6. Bà Ngô Thị P, sinh năm: 1978; (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Đỗ Minh T2, sinh năm: 1990; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T1, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre

8. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Bé S - Chủ tịch.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị Minh T3 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G. (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2019) (xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Thị Y kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trần Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ngày 17/8/1996, bà Y có mua đất của bà B 02 công đất (thửa cũ là 1098, tờ số 01, diện tích 2.075 m^2; thửa mới là 118, tờ bản đồ số 03, diện tích là 2.200 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre) với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Đây là phần đất bà B được cha mẹ (cụ Nguyễn Văn B2 và cụ Nguyễn Thị M, đều đã chết) cho bà B. Do bà B sống ở quê chồng tại Tiền Giang nên phần đất này cho ông T1 mướn vào năm 1993, đến năm 1996 bà B lấy đất lại bán cho bà Y. Bà Y gọi bà B là Dì Út vì là họ hàng với nhau. Ông T1 là anh rể của bà B, bà Y gọi ông T1 là Dượng Tư.

Khi mua đất, bà Y không biết bà B có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa nhưng do tin tưởng nên bà Y đồng ý mua đất này. Việc mua bán đất này có làm giấy tay là bản hợp đồng sang đất vào ngày 17/8/1996. Giấy này do bà B viết. Hai bên thỏa thuận giao tiền hai lần, lần đầu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) trước khi làm giấy tay khoảng 01 tuần, đến ngày 17/8/1996 giao tiếp số tiền còn lại và làm bản hợp đồng sang đất. Bà Y nhận đất và giao cho em ruột là ông Trần Văn C canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Hiện trạng đất không thay đổi, đất trồng lúa.

Bà B và bà Y không biết khi đo đạc đồng loạt cấp sổ lần đầu, ông T1 đã kê khai luôn phần đất này và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/12/1994.

Năm 2004 khi đo đạc chính quy theo tọa độ quốc gia, bà Y có đăng ký kê khai, theo đo đạc thửa mới là thửa 118. Đến tháng 4/2018, bà Y trích lục thửa đất và làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Lý do mua đất từ năm 1996 đến năm 2018 bà Y mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì bà Y tin tưởng mua đất trong gia đình nên không gấp để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, do cần sử dụng đất để cất nhà nên bà Y mới làm sổ và biết được sự việc. Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà B có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2, loại đất LUC tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (thửa cũ là 1098, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.075 m^2, mục đích sử dụng 2L).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành GCN D0476683, số vào sổ GCN 290QĐUB ngày 12/12/1994 của Ủy ban nhân dân huyện G, do cấp không đúng chủ sử dụng.

Trường hợp Tòa án không chấp yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu bà B phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Bà Y và ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1. Lời trình bày cũng như yêu cầu của ông T1 là không đúng nên bà Y và ông C không đồng ý. Gia đình ông C không có khó khăn đến mức phải xin đất người khác canh tác.

Bà Y và ông C đồng ý với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án và biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 11/4/2019. Đối với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 11/4/2019, nguyên đơn chỉ tranh chấp thửa đất 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2. Riêng diện tích đất 1.5 m^2 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên, diện tích đất 8.2 m^2 do ông Trần Văn B3 đứng tên, diện tích 79.1 m^2 do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà Y không tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 1996, bà B có sang nhượng một phần đất có diện tích 2.000 m^2 tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị Y với số tiền là 10.000.000, có lập giấy tay là bản hợp đồng sang đất vào ngày 17/8/1996, nguồn gốc đất do cha mẹ bà B là ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị M (đều đã chết) cho bà B, khi cho chỉ nói miệng. Bà B không biết là vào năm 1994, phần đất cha mẹ bà cho đã được cho ông Võ Văn T1 và ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Y khởi kiện buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2 tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn T1, bà B không đồng ý. Bà B yêu cầu Tòa án tuyên bản hợp đồng sang đất ngày 17/8/1996 giữa bà và bà Trần Thị Y vô hiệu, bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho bà Y.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y. Ông T1 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 1098, tờ số 01, diện tích 2.075 m^2; thửa mới 118, tờ bản đồ số 03, diện tích là 2.200 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0476683 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/12/1994.

Ông T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bản hợp đồng sang đất ngày 17/8/1996 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Y vô hiệu;

- Buộc bà Trần Thị Y và ông Trần Văn C giao trả cho ông Võ Văn T1 quyền sử dụng diện tích đất 2.075 m^2, thửa 1098, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2), mục đích sử dụng 2L, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông T1 đồng ý với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án và biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 11/4/2019. Đối hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 11/4/2019, ông T1 chỉ tranh chấp thửa đất 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2. Riêng diện tích đất 1.5 m^2 do ông Nguyễn Văn T3, diện tích đất 8.2 m^2 do ông Trần Văn B3, diện tích 79.1 m^2 do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Ngày 10/10/1994, Ủy ban nhân dân xã T lập Tờ trình số 05-T/T về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1421 tổ chức cá nhân, trong đó có ông Võ Văn T1 diện tích 10.325 m^2.

Ngày 12/12/1994, phòng Địa chính lập Tờ trình số 06TT/TĐ-CCN về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1421 tổ chức cá nhân, trong đó có ông Võ Văn T1 diện tích 10.325 m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt.

Ngày 12/12/1994, Uỷ ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy 55050601489QSDĐ/290QĐUB, số phát hành 0476683 thuộc thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 5, 6, 381, 390, 394, 396, 401, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 10.325 m^2, xã T cho ông Võ Văn T1 địa chỉ ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cua ông Võ Văn T1 là đúng với trình tự quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B1 và bà Ngô Thị P trình bày:

Ông bà là vợ chồng hợp pháp. Trên phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Trần Thị Y và bà Nguyễn Thị B có một đường đan đi vào nhà của ông bà và nhà của ông Tâm. Đường đan này là do ông bà làm để thuận tiện việc đi ra đường công cộng. Việc tranh chấp đất giữa bà Y và bà B, ông bà không có ý kiến, về đường đan có chiều ngang 0.8m, chiều dài khoảng 20m trên diện tích đất 2.200 m^2 thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre, do ông bà không có tranh chấp nên không có yêu cầu đo đạc, định giá. Ông bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến lối đi trong vụ án này. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Minh T2 trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa bà Trần Thị Y và bà Nguyễn Thị B, ông không có ý kiến, về đường đan trên đất có chiều ngang 0.8m, chiều dài khoảng 20m để đi vào nhà của ông, ông không tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến lối đi trong vụ án này. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T1.

Tuyên bố bản hợp đồng sang đất ngày 17/8/1996 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Y vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Y, ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T1 quyền sử dụng diện tích đất 2.200 m^2 thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận cho ông Võ Văn T1 vào ngày 12/12/1994.

Tứ cận của các diện tích đất này theo hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 11/4/2019. (có kèm theo bản án)

Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Y số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2019 bà Trần Thị Y kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đất tranh chấp là do bà Y nhận chuyển nhượng từ bà B, nguồn gốc đất là của cha mẹ bà B cho bà B, bà B cho ông T1 mướn canh tác đến năm 1996 thì lấy lại chuyển nhượng cho bà Y. Bà Y và bà B không biết ông T1 được cấp quyền sử dụng năm 1994. Năm 2004, bà Y kê khai đăng ký đo đạc vlap và đứng tên sổ mục kê. Đến năm 2018, bà Y đi làm sổ thì mới biết ông T1 đã được cấp quyền sử dụng năm 1994. Bà B sau này mới biết ông T1 được cấp quyền sử dụng và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán. Ông T1 có nhiều lời trình bày mâu thuẫn nhưng lời trình bày đầu tiên là đất tranh chấp do ông B2, bà M cho bà B. Rồi sau đó lại khai là cha mẹ vợ cho vợ chồng ông T1, rồi sau đó khai là bà B cho ông T1. Bản án sơ thẩm cho rằng ông T1 được cấp quyền sử dụng mà bà Y và bà B không khiếu nại, nhưng bà Y và bà B hoàn toàn không biết việc ông T1 được cấp quyền

sử dụng và bà Y đã canh tác đất thì ông T1 cũng không hề tranh chấp gì. Các bên đều thừa nhận là đất cha mẹ cho bà B. Lý do ông T1 được cấp quyền sử dụng là do ông T1 tự ý kê khai phần đất ruộng do cha mẹ vợ cho ông và cho bà B, gồm 2 thửa 1098 và thửa 1100. Các nhân chứng đều xác nhận là ông B2 bà M đều có phân chia đất cho các con, một phần ruộng một phần giồng. Phần đất bà B được phân chia cũng có 2 phần, phần đất giồng bán cho người khác, phần đất ruộng bán cho bà Y. Do ông T1 đang quản lý đất của bà B do thuê đất từ bà B, nên khi đăng ký kê khai đã kê khai luôn phần đất của bà B, nên ông T1 có 2 phần đất lúa. Ngoài đất diện tích 10.035 m^2 thì ông T1 còn được cha mẹ vợ cho phần đất khác nhưng ông T1 không làm giấy mà ông T1 lại đi kê khai phần đất của bà B. Sau này ông T1 mới kê khai phần đất của ông và được cấp giấy năm 2008. Từ đó đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y và bà B về hình thức và nội dung đều không đúng quy định pháp luật. Giao dịch năm 1996 nhưng năm 1994 ông T1 đã được cấp quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, hội đồng xét xử đã giải thích nhiều lần về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định không yêu cầu. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: mặc dù đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng để giải quyết toàn diện vụ án, đáng lẽ ra phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, đương sự cung cấp một số chứng cứ mới chưa được làm rõ, do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng: Bà Y và bà B đều thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1098, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.075 m^2; thửa mới là 118, tờ bản đồ số 03, diện tích là 2.200 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre) với giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) vào năm 1996. Hai bên có lập bản hợp đồng sang đất vào ngày 17/8/1996 nhưng không có công chứng chứng thực hợp đồng theo quy định pháp luật. Thời điểm giao kết hợp đồng bà Y không biết bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa nhưng do tin tưởng bà B nên bà Y đã giao đủ số tiền 10.000.000 đồng để mua đất của bà B. Tại bản tự khai đề ngày

07/8/2019, bà Nguyễn Thị B khai nguồn gốc đất là của cha mẹ cho bà và bà có chuyển nhượng phần đất như trên cho bà Y, bà đã nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y, bà B cũng không biết thửa 1098 đã cấp quyền sử dụng đất cho ông T1.

[2] Về thực hiện hợp đồng: Năm 1996, sau khi giao đủ tiền cho bà B thì bà Y nhận đất và cho em ruột là ông Trần Văn C vào canh tác đất cho đến nay. Tuy nhiên, bà Y chưa làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2004, đo đạc vlap theo tọa độ chính quy, bà Y có đăng ký kê khai nhưng đến năm 2018, khi làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất thì bà Y mới biết đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông Võ Văn T1 năm 1994 và bà Y có tranh chấp đến nay. Biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2019, ông T1 trình bày nguồn gốc đất là của cha mẹ vợ ông T1 (cụ Nguyễn Văn B2 và cụ Nguyễn Thị M, đều đã chết) cho em vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị B. Sau khi cho đất thì bà B để đất cho ông T1 canh tác từ năm 1991 đến năm 1996. Đến năm 1996, ông T1 đồng ý cho bà B dùng đất này để cố đất cho bà Y mượn vàng. Bà B có nhiều lần chuộc nhưng bà Y không đồng ý. Đây là lời trình bày của ông T1, ông không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 23/8/2019, ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày nguồn gốc đất của cha mẹ vợ ông T1 (cụ Nguyễn Văn B2 và cụ Nguyễn Thị M, đều đã chết) cho em vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị B. Năm 1994, bà B bán phần đất này cho ông T1 và ông T1 được cấp quyền sử dụng đất. Ông H cũng xác định bà B không biết ông T1 được cấp quyền sử dụng đất và ông cho rằng phần đất này ông T1 canh tác từ năm 1994 đến năm 1996 thì bà B mượn canh tác. Lý do ông C được canh tác là do ông T1 chưa có nhu cầu sử dụng đất và thấy hoàn cảnh ông C khó khăn nên cho ông C sử dụng phần đất này, ông T1 chỉ có đòi đất bà B mà không có đòi ông C và bà Y. Như vậy, lời trình bày của ông H và ông T1 là có mâu thuẫn về thời gian sử dụng đất cũng như lý do ông C được canh tác đất từ năm 1996 đến nay. Nhưng cả ông T1, ông H, bà B đều thừa nhận nguồn gốc đất cụ Nguyễn Văn B2 và cụ Nguyễn Thị M, là cha mẹ của bà B (hiện đã chết) cho bà Nguyễn Thị B, các bên đương sự đều không biết ông T1 được cấp quyền sử dụng đất thửa 1098 từ năm 1994, cho đến khi bà Y khởi kiện và ông C là người canh tác đất từ năm 1996 cho đến nay. Ông T1, ông H không có chứng cứ nào chứng minh bà B có bán đất tranh chấp cho ông T1 cũng như không có chứng cứ chứng minh việc ông T1 cho bà B mượn đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cũng trình bày nếu không có sự việc nguyên đơn khởi kiện thì gia đình ông T1 cũng không có tranh chấp đối với bà Y và ông C. Từ những phân tích nêu trên, đủ cơ sở để xác định đất tranh chấp là của bà B được cha mẹ cho nên bà B có quyền chuyển nhượng đất cho bà Y.

[3] Mặc dù hợp đồng giữa bà Y và bà B là không đảm bảo về mặt hình thức cũng như nội dung theo quy định của pháp luật, tuy nhiên trên thực tế bà Y đã giao đủ tiền cho bà B và nhận đất canh tác từ năm 1996. Theo Công văn số 477/CNGT-TTLT ngày

24/9/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận *"bà Trần Thị Y có tên trên bản đồ địa chính thửa đất số 118, tờ bản đồ 03 xã T, huyện G, được đo vẽ thành lập bản đồ địa chính chính quy năm 2004, và sổ mục kê đất đai được ký duyệt ngày 09 tháng 01 năm 2007, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Điều này cũng phù hợp với thực tế, ông T1 kê khai đo đạc vlap và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất khác của ông mà không thực hiện việc đo đạc để cấp đổi đối với thửa 1098. Từ đó, căn cứ hướng dẫn tại phần 2 mục 2 tiểu mục 2.3 điểm b.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà B lập ngày 17/8/1996 được công nhận. Do đất đã cấp quyền sử dụng đất cho ông T1 nên bà Y yêu cầu ông T1 và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.200 m^2 (thửa cũ là thửa 1098, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại xã T, huyện G là phù hợp. Kháng cáo của bà Trần Thị Y là có cơ sở chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà B, buộc ông T1 và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.200 m^2 (thửa cũ là thửa 1098, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại xã T, huyện G, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

[4] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 là không cần thiết do yêu cầu của bà Y về việc yêu cầu ông T1 và bà B liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng được chấp nhận, nên chỉ kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với án tuyên.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên bà B phải chịu chi phí tố tụng là 1.353.000 đồng. Bà Y đã nộp tạm ứng nên buộc bà B phải hoàn trả cho bà Y số tiền nêu trên.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà B và ông T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[8] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 bà Trần Thị Y về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn T1.

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.200 m^2 (thửa cũ là thửa 1098, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với bà Trần Thị Y.

Bà Trần Thị Y được tiếp tục sử dụng phần đất thửa 118, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo)

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp như án tuyên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T1 về yêu cầu tuyên bản hợp đồng sang đất ngày 17/8/1996 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Y vô hiệu và buộc bà Trần Thị Y và ông Trần Văn C giao trả cho ông Võ Văn T1 quyền sử dụng diện tích đất 2.075 m^2, thửa 1098, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 118, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.200 m^2), tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí tố tụng: 1.353.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho bà Trần Thị Y số tiền 1.353.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn T1 được miễn án phí.

- Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Thị Y số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000088 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Y không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Thị Y số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007430 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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 G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương