

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 475/2024/DS-PT

Ngày: 09/9/2024

V/v “Tranh chấp đòi tài sản, 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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2731/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974. Đăng ký thường trú: Số 64A1, khu phố A, phường B, tHnh phố T, tỉnh Bến Tre; Địa chỉ liên hệ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1959;

2. Bà Võ Thị Ngọc A, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số 9 đường T, phường A, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

* *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thùy Vân trình bày:*

Ông T là chủ sử dụng đất thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, diện tích 331m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre (trước đây thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, diện tích 850m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K947130 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/4/1997).

Vào khoảng năm 2010, do cần tiền nên ông T có hỏi mượn của vợ chồng ông Phan Văn H, bà Võ Thị A số tiền 2.000.000 đồng, ông H, bà A đồng ý cho ông T mượn 2.000.000 đồng với điều kiện là ông phải cố phần đất có diện tích khoảng 331m² thuộc thửa đất số 434 (trước đây là thửa đất số 164) nêu trên cho vợ chồng ông H, bà A. Vì cần tiền gấp nên ông T đồng ý cầm cố thửa đất số 434 cho vợ chồng ông H, bà A và vợ chồng ông H, bà A sẽ giao cho ông T 2.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T có đủ 2.000.000 đồng trả cho vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H sẽ trả đất lại. Sau khi đôi bên thỏa thuận xong, ông T giao phần đất thửa đất số 434 cho vợ chồng ông H sử dụng và vợ chồng ông H giao cho ông T số tiền 2.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận giữa hai bên chỉ là thỏa thuận bằng miệng và các anh chị em khác ai cũng biết. Khoảng 6 tháng sau, ông T đã dành dụm đủ 2.000.000 đồng và mang số tiền đến gặp vợ chồng ông H, bà A để chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông H, bà A không đồng ý, ông T nghĩ rằng ông H, bà A muốn đòi tiền lãi của số tiền 2.000.000 đồng nên sau đó ông T lại chuẩn bị số tiền 4.000.000 đồng mang qua để xin chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông H, bà A không đồng ý. Ông T đến nhà ông H đòi đất nhiều lần không nhớ thời gian cụ thể.

Vào thời điểm ông T cố đất thì trên phần đất ông T có trồng một số cây trồng và hiện tại trên phần đất còn 02 cây măng cụt, 02 cây bòn bon và 03 cây dừa.

Vì vậy, nay ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết yêu cầu ông H, bà A trả lại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, diện tích 327,8m² (theo kết quả đo đạc do ông T xác định) phần đất tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Bến

Tre. Ông T đồng ý trả lại cho ông H số tiền là 2.000.000 đồng và đồng ý bồi thường giá trị cây trồng mà ông H, bà A trồng theo giá của Hội đồng định giá.

** Theo đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn M trình bày:*

Vào năm 1993, ông T có cắt bán cho vợ chồng ông H, bà A phần đất giáp ranh nh ông H, bà A có diện tích khoảng 120m² với giá là 5 gia lúa. Năm 2001, ông T tiếp tục bán cho vợ chồng ông H, bà A phần đất còn lại có diện tích 211m² với giá là 2.000.000 đồng. Việc mua bán đất nêu trên thì nhiều người trong xóm ai cũng biết. Từ khi ông H mua phần đất của ông T nêu trên thì ông H, bà A sử dụng đào ao nuôi cá, xây dựng nhà bếp và trồng các loại cây: 03 cây dừa, 03 cây bưởi da xanh, 03 cây măng cụt (hơn 20 năm tuổi), 01 cây mận, 10 cây cau, 01 cây mít (hơn 08 năm tuổi). Còn việc ông T cho rằng vào khoảng năm 2010 ông có đất cho vợ chồng ông H, bà A là không đúng sự thật.

Nay ông Phan Văn H và bà Võ Thị Ngọc A có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc ông T phải tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà A phần đất thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, diện tích 331m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre theo sự chỉ ranh của ông H. Trong trường hợp ông T không chuyển nhượng đất cho ông H thì phải trả lại cho ông H số tiền 2.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 2.000.000 đồng theo mức lãi suất là 1,66%/tháng từ năm 2001 đến khi xét xử sơ thẩm.

Các đương sự thống nhất theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có ý kiến gì.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A đối với ông Phan Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A về việc “Kiện đòi tài sản”.

Cụ thể tuyên:

Buộc ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A trả lại cho ông Phan Văn T phần đất có diện tích 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre (bao gồm phần đất thửa 434 tách 1 diện tích 27,8m², thửa 434 tách 2 diện tích 2,4m² và thửa 434 còn lại diện tích 297,6m²). Phần đất có tứ cận:

Bắc giáp thửa 433 của ông Phan Văn H.

Đông, Nam giáp thửa 247 của ông Phan Văn H.

Tây giáp thửa 295 của bà Phan Thị Thùy D và 296 của ông Phan Văn T.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Buộc ông Phan Văn T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A số tiền là 7.330.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Phan Văn T được trọn quyền quản lý, khai thác đối với tất cả các loại cây trồng trên phần đất thửa đất có diện tích 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 20/6/2024, bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, diện tích 331m², tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn M trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà A, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy Vân trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H, bà A trả lại cho ông phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre vì ông cho rằng do ông có mượn của ông H, bà A số tiền 2.000.000 đồng vào năm 2010 nên cầm cố đất để ông H, bà A canh tác đến khi nào ông trả số tiền này lại thì ông H, bà A sẽ trả lại đất cho ông. Còn bị đơn ông H, bà A thì cho rằng phần đất này là do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1993 diện tích 120m² với giá 5 gia lúa và đến năm 2001 ông, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 211m² với giá 2.000.000 đồng nên yêu cầu ông T tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông H, bà A.

[2] Xét thấy, phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre. Ông H, bà A cho rằng ông, bà đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1993 do ông, bà nhận chuyển nhượng đất từ ông T, tuy nhiên căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp này ông Phan Văn T là người đăng ký quyền sử dụng ruộng đất lần đầu vào ngày 22/7/1995 và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/1997 đối với thửa đất số 163, thửa đất số 164, cùng tờ bản đồ số 2 (thửa đất gốc của thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11 là thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 2). Khi đo đạc thửa đất số 434 của ông T theo dự án Vlap, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/6/2013 thì ông H là chủ sử dụng đất các thửa đất giáp ranh với phần đất tranh chấp là thửa đất số 433, thửa đất số 247 cũng thống nhất ký tên, chứng tỏ ông H xác định thửa đất số 434 là của ông T.

[3] Mặt khác, ông H, bà A cho rằng giữa ông, bà và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, tuy nhiên ông H, bà A cũng thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ bằng lời nói. Do đó, căn cứ Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1994, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đảm bảo về mặt hình thức, đồng thời phía ông T cũng không thừa nhận có việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông H, bà A và tại Biên bản ngày 19/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, ông H cũng có trình bày là ông có nhờ ông Cúc viết dùm giấy mua

bán tay nhưng ông T không đồng ý ký tên, như vậy chứng tỏ ông T không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà A. Ngoài ra, ông H, bà A cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Đối với số tiền 2.000.000 đồng, ông H, bà A cho rằng nếu ông T không đồng ý chuyển nhượng đất thì phải trả số tiền này cho ông, bà và tính lãi 1,66%/tháng từ năm 2001 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng ông H, bà A cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền này là ông, bà cho ông T vay, tuy nhiên ông T thừa nhận có nhận số tiền 2.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông H, bà A nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, bà A, buộc nguyên đơn ông T trả số tiền 2.000.000 đồng và bồi thường giá trị cây trồng số tiền 5.330.000 đồng cho ông H, bà A là có căn cứ. Ông H, bà A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

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

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H, bà A là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 1994;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A đối với ông Phan Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A về việc “Kiện đòi tài sản”. Cụ thể tuyên:

Buộc ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A trả lại cho ông Phan Văn T phần đất có diện tích 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre (bao gồm phần đất thửa 434 tách 1 diện tích 27,8m², thửa 434 tách 2 diện tích 2,4m² và thửa 434 còn lại diện tích 297,6m²). Phần đất có tứ cận:

Bắc giáp thửa 433 của ông Phan Văn H.

Đông, Nam giáp thửa 247 của ông Phan Văn H.

Tây giáp thửa 695 của bà Phan Thị Thùy D và 696 của ông Phan Văn T.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Buộc ông Phan Văn T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn H, bà Võ Thị Ngọc A số tiền là 7.330.000đ (Bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Phan Văn T được trọn quyền quản lý, khai thác đối với tất cả các loại cây trồng trên phần đất có diện tích 327,8m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Ngọc A phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phan Văn T số tiền là 5.868.000đ (Năm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Ngọc A được miễn án phí.

- Ông Phan Văn T phải có nghĩa vụ nộp án phí là 366.500đ (Ba trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001155 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Số tiền án phí còn lại ông T phải nộp là 66.500đ (Sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Ngọc A được miễn án phí.

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, 7a, 7b 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 (1b);
- TAND huyện L (1b);
- Chi cục THADS huyện L (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt