

Số: 27/2019/DS-PT

Ngày: 15/02/2019

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 Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 15 tháng 02 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2019/TLPT-DS, ngày 04 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2018/DS-ST, ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Phan Hữu V, sinh năm 1978 (Có mặt)

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

- Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1972 (Có mặt)

- Chị Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Tấn D – Văn phòng Luật sư Võ Tấn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. Địa chỉ: đường T, khu phố B, phường S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn anh Phan Hữu V và chị Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 19/10/2012 anh chị có nhận chuyển nhượng của anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X phần đất có diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa 206, tờ 14 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất các bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 1.000m², giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và các bên có làm giấy tay để xác lập việc mua bán, có người chứng kiến là ông Huỳnh Văn M, ông Phan Văn H.

Sau khi anh chị giao tiền thì anh Đ, chị D đã giao đất cho anh chị canh tác ổn định cho đến nay. Tại thời điểm nhận đất thì trên phần đất này trồng tác và sầu riêng, bưởi và cây tạp. Sau khi nhận đất thì anh chị đã cải tạo, phá đất làm cây giống (cây mít) cho đến nay.

Nay anh chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 985,8m² thuộc một phần thửa 206, tờ 14 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Đ và chị X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần diện tích bị thiếu so với hợp đồng giấy tay là 14,2m² thì anh chị không yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X trình bày:

Năm 2012 do khó khăn về kinh tế và phải nuôi con ăn học nên anh chị có viết giấy cầm 1.000m² đất thuộc một phần thửa 206, tờ 14 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh chị đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em trai của mình là anh Phan Hữu V và chị Nguyễn Thị D.

Đây là giấy cầm quyền sử dụng đất nhưng do nhầm lẫn nên chị X ghi là “*Giấy mua bán*”. Chị X viết nhưng chị không có ký tên vào giấy mua bán này. Lúc cầm phần đất này thì các bên cũng có thỏa thuận bằng lời nói là sẽ cho chuộc lại khi anh chị có nhu cầu.

Về cây trồng trên phần đất này khi cầm và hiện nay thì đúng như anh V, chị D trình bày. Khi cầm đất thì các bên cũng thống nhất các cây trồng trên đất sẽ do anh V, chị D toàn quyền quyết định. Do đây là hợp đồng cầm đất đai nên anh chị yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà yêu cầu nguyên đơn trả lại cho anh chị phần đất đã cầm qua đo đạc thực tế có diện tích 985,8m² thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện

C, tỉnh Bến Tre do anh chị đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh chị đồng ý trả lại cho anh V, chị D số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

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

Căn cứ các Điều 129, 454, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Hữu V và chị Nguyễn Thị D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Hữu V, chị Nguyễn Thị D với anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 985,8m² thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 26 còn lại dài 19,83m.

Phía Nam giáp thửa 224 dài 17,12m.

Phía Đông giáp thửa 492 dài 56,6m.

Phía Tây giáp thửa 222, 223 dài 16,05m + 35,96m.

(có họa đồ kèm theo)

Anh V, chị D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, tách thửa đối với phần đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận việc anh V, chị D không có yêu cầu gì đối với phần diện tích đất chuyển nhượng thực tế bị thiếu so với hợp đồng là 14,2m²

Buộc anh Đ, chị X phải liên đới trả lại cho anh V, chị D chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.518.000đồng (Một triệu năm trăm mười tám ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

Ngày 26/11/2018, anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa anh Đ, chị X trình bày: Anh chị không đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm. Theo đó anh chị cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/10/2012 không có chữ ký của vợ là chị X và cũng không có giấy ủy quyền của chị X cho anh Đ bán đất. Do đó hợp đồng này là vô hiệu vì bên chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của anh chị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh chị.

Nguyên đơn anh V, chị D trình bày: Phần đất nêu trên do anh chị nhận chuyển nhượng hợp pháp từ anh Đ, chị X. Anh chị đã nhận đất, cải tạo trồng cây trên đất và sử dụng ổn định đến khi có tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị X giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/10/2012 là vô hiệu theo quy định tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng anh Đ bán đất nhưng chưa được sự đồng ý hay có văn bản ủy quyền của chị X là không hợp pháp. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh Đ, chị X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị X và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 985,8m², thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện do anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng anh Phan Hữu V, chị Nguyễn Thị D đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn cho rằng vào ngày 19/10/2012, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng 1.000m² đất của anh Đ, chị X với giá là 70.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay mua bán, có người làm chứng ký tên là ông Huỳnh Văn M và ông Phan Văn H. Do anh Đ, chị X không thực hiện thủ tục sang tên đất cho nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Còn bị đơn anh Đ, chị X cho rằng đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ là hợp đồng cầm cố nhưng do chị X nhầm lẫn ghi là hợp đồng bán đất nên anh chị không đồng ý sang tên đất và có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này.

[2] Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện là “Giấy mua bán” đề ngày 19/10/2012 thể hiện vợ chồng anh Đ, chị X có bán cho anh V, chị D một phần đất vườn với giá là 70.000.000 đồng. Giấy mua bán anh Đ có ký tên người bán nhưng vợ anh Đ là chị X không có ký tên. Mặc dù, chị X không có ký tên nhưng chị X thừa nhận “Giấy mua bán” là do chị viết, chứng tỏ chị X có biết việc mua bán này và chị cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Do đó, anh Đ, chị X kháng cáo cho rằng chị không có ký tên vào giấy mua bán đất và cũng không có giấy ủy quyền của chị cho anh Đ chuyển nhượng đất nên giao dịch này vô hiệu là không phù hợp. Chị X, anh Đ cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/10/2012 không tuân thủ về hình thức nhưng sau khi giao kết hợp đồng thì bên chuyển nhượng đất đã giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, nhận đất và cải tạo, trồng cây trên đất từ năm 2012 vợ chồng anh Đ, chị X biết nhưng cũng không có ý kiến gì thì xem như đã mặc nhiên thừa nhận anh chị đã bán phần đất này cho anh V, chị D. Chị X cho rằng chị không có nhận tiền nhưng chị X có biết việc anh Đ nhận số tiền này từ anh V, chị D và anh Đ sử dụng số tiền này phục vụ chung cho gia đình chị X cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra, anh V, chị D cho rằng việc mua bán đất và giao nhận tiền có người làm chứng là ông Phan Văn H, ông Huỳnh Văn M biết. Điều này phù hợp với xác nhận ông H và ông M là người trực tiếp chứng kiến việc lập giấy mua bán đất và giao tiền mua bán giữa ông V, chị D với anh Đ, chị X. Căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán tòa án tối cao có căn cứ xác định phần đất nêu trên vợ chồng anh Đ, chị X đã chuyển nhượng cho anh V, chị D. Do đó, tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng ngày 19/10/2012 và bác yêu cầu phản

tổ của bị đơn là có căn cứ. Anh Đ, chị X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Đ, chị X phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2018/DS-ST, ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Hữu V và chị Nguyễn Thị D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Hữu V, chị Nguyễn Thị D với anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 985,8m² thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 26 còn lại dài 19,83m.

Phía Nam giáp thửa 224 dài 17,12m.

Phía Đông giáp thửa 492 dài 56,6m.

Phía Tây giáp thửa 222, 223 dài 16,05m + 35,96m.

(có họa đồ kèm theo)

Anh V, chị D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, tách thửa đối với phần đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận việc anh V, chị D không có yêu cầu gì đối với phần diện tích đất chuyển nhượng thực tế bị thiếu so với hợp đồng là 14,2m²

Buộc anh Đ, chị X phải liên đới trả lại cho anh V, chị D chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.518.000đ (Một triệu năm trăm mười tám ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng X phải liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0020279 ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Anh Đ, chị X đã nộp đủ án phí.

- Hoàn trả cho anh V, chị D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0017492 ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hồng X mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh Đ, chị X đã nộp theo biên lai thu số 0020398 và 0020399 cùng ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hồ Thị Thanh Thúy

