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

Bản án số: 25/2024/DS-PT
Ngày: 18 - 3 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 442/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023 và Thông báo số 68/TB-PT ngày 08/3/2024 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung K, sinh năm: 1954; bà Lê Thị C, sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Vũ Thị T, sinh năm: 1940; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà T1: Ông Lê Thanh D, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số A L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1978; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q; trụ sở: Số A T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thọ Q; chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số A T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C trình bày:

Ngày 15/01/2011, bà T và bà C lập hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay với diện tích chiều ngang 5,8m và chiều dài 16,2m thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37, có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Vũ Thị T, phía Tây và Nam giáp đất ông Trần Quang L, bà Phạm Thị H, phía Bắc giáp đường lớn, với giá thỏa thuận 55.000.000đ; tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn và 01 giếng nước. Sau khi lập giấy chuyển nhượng, ông bà thanh toán tiền đầy đủ và bà T giao đất cho ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Năm 2011, ông bà làm thủ tục tách thửa nhưng không đủ điều kiện tách thửa (diện tích đất không đủ). Năm 2013, khi đủ điều kiện tách thửa, gia đình bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng. Sau này ông bà được biết bà T đã làm thủ tục tặng cho con gái là bà T1 toàn bộ thửa đất số 705 trong đó có cả phần diện tích đất thổ cư đã chuyển nhượng cho ông bà.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa bà T và bà T1 đối với phần diện tích đất ở 96m2 (thực tế đo đạc 121,2m2) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2015; buộc bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay lập ngày 15/01/2011 để công nhận diện tích đất và tài sản trên đất cho ông bà và buộc bà T, bà T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

Bị đơn bà Vũ Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày tại Tòa án.

Bị đơn bà Trần Thị T1 do ông Lê Thanh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 là con ruột của bà T. Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T chưa nhận được số tiền 55.000.000đ nên không có nghĩa vụ phải tách thửa đất cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Chồng của bà là ông Trần Quang L (con trai của bà T) đã chết năm 2018. Vợ chồng bà là chủ sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 44 giáp với thửa đất của ông K, bà C. Qua xem xét bản đồ đo đạc thì giữa hai thửa đất của gia đình ông K, bà C và gia đình bà H có một phần diện tích 6,3m2 bị chồng lấn và do gia đình bà H đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, do ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là ổn định, rõ ràng và hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay, không có tranh chấp gì. Nay các bên tranh chấp thì bà không liên quan gì, cũng không khởi kiện trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q trình bày:

Ngày 21/7/2015, Văn phòng C1 có chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Vũ Thị T với bà Trần Thị T1 về việc tặng cho diện tích đất 221m2 thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 tại Thôn Đ, xã L, huyện B. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm. Xử.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C đối với bà Vũ Thị T, bà Trần Thị T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Vũ Thị T và bà Trần Thị T1 đối với phần diện tích đất ở chuyển nhượng là 96m2 (thực tế đo đạc là 121,2m2, trong đó có 3,7m2 đất thuộc lộ giới giao thông) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 cũ (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2015;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay lập ngày 15/01/2011 giữa bà Vũ Thị T với bà Lê Thị C.

Công nhận diện tích đất ở là 96m2 (thực tế đo đạc là 121,2m2, trong đó có 3,7m2 đất thuộc lộ giới giao thông) và tài sản trên đất (nhà xây, giếng) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B.

Buộc bà Trần Thị T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu L 011806 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/02/1998 đứng tên bà Trần Thị T1 để ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C làm thủ tục tách thửa và sang tên diện tích đất được công nhận theo quyết định của bản án này.

(Có Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 29/8/2023 của Công ty TNHH A kèm theo).

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/10/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T1 là ông Lê Thanh D kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Bị đơn bà T1 do ông D là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông K, bà C không đồng ý với kháng ca1o cvua3 bà T1 đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T1 là ông Lê Thanh D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa phần tuyên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa bà T và bà T1 đối với phần diện tích đất ở chuyển nhượng là 96m2 (thực tế đo đạc là 121,2m2) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2015; buộc bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay lập ngày 15/01/2011 để công nhận diện tích đất trên và tài sản trên đất cho ông K, bà C và buộc bà T, bà T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông K, bà C làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Còn bị đơn bà T1 cho rằng bà C chưa thanh toán cho bà T số tiền 55.000.000đ, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà T1 thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37, diện tích 221m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 121m^2 đất trồng cây lâu năm) tại Thôn Đ, xã L, huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà T.

Ngày 15/01/2011, bà T và bà C lập hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay với diện tích chiều ngang 5,3m và chiều dài 16,2m cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4, 01 giếng nước với giá thỏa thuận 55.000.000đ. Sau khi lập hợp đồng, bà C đã thanh toán cho bà T đủ số tiền trên và bà T đã bàn giao đất cùng tài sản trên đất cho bà C sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay.

[2.2] Đối với việc bà T1 do ông D là người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà T chỉ cho ông K, bà C mượn nhà đất trên vì là mối quan hệ dì cháu nên không lập giấy tờ gì nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh trong khi đó ông K, bà C lại không thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét.

Xét tài liệu nguyên đơn xuất trình là một giấy biên nhận không thể hiện ngày tháng năm nhưng có nội dung bà T2 được hóa giá một căn nhà xây cấp 4 ngày 15/12/2009, nay bà T yêu cầu bà T2 để lại với số tiền 55.000.000đ và hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2011 thể hiện bà T chuyển nhượng cho bà C diện tích đất trên với giá 55.000.000đ. Cả hai tài liệu này đều có người làm chứng là ông Nguyễn Trung K, ông Trần Xuân Q1, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn V, có thể khẳng định tại thời điểm bà T2 sang lại căn nhà cho bà T thì đây vẫn còn tài sản đứng tên bà T. Như vậy, được xem là bà T, bà T2 đã biết và đã nhận đủ số tiền 55.000.000đ.

[2.3] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay nhưng hai bên xác định rõ diện tích đất, loại đất, số thửa đất, tờ bản đồ cũng như vị trí cụ thể của thửa đất chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng ông K, bà C đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận và hai bên đã bàn giao đất trên thực địa nên hợp đồng có vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện được trên 2/3 nghĩa vụ nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên và tài sản trên đất (nhà xây, giếng) cho ông K, bà C là đúng pháp luật. Việc tách thửa đất đảm bảo đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

[2.4] Các đương sự thống nhất với Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 29/8/2023 của Công ty TNHH A, diện tích đất thực tế mà ông K, bà C đang sử dụng là 121,2m^2 (trong đó có 3,7m^2 đất thuộc lộ giới giao thông) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B nên cần căn cứ vào họa đồ để xác định diện tích đất thực tế tranh chấp. Do toàn bộ thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) bà T đã làm thủ tục tặng cho con gái là bà T1 toàn bộ diện tích đất nói trên có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà C, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn để tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà C là có căn cứ.

[2.5] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà T1.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với bà Vũ Thị T, bà Trần Thị T1.

1.1. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Vũ Thị T và bà Trần Thị T1 đối với phần diện tích đất ở chuyển nhượng là 96m^2 (thực tế đo đạc là 121,2m^{2,} trong đó có 3,7m^2 đất thuộc lộ giới giao thông) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 cũ (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Văn phòng C1 công chứng số 422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2015.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất viết tay lập ngày 15/01/2011 giữa bà Vũ Thị T với bà Lê Thị C.

1.3. Công nhận diện tích đất ở là 96m^2 (thực tế đo đạc là 121,2m2, trong đó có 3,7m^2 đất thuộc lộ giới giao thông) và tài sản trên đất (nhà xây, giếng) thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 37 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2019) tại Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

1.4. Buộc bà Trần Thị T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu L 011806 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 17/02/1998 đứng tên bà Trần Thị T1 để ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C làm thủ tục tách thửa và sang tên diện tích đất được công nhận theo quyết định của bản án này.

(*Có Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 29/8/2023 của Công ty TNHH A kèm theo*).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Vũ Thị T, bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Trung K, bà Lê Thị C số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 23.771.000đ (hai mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).

3. Về án phí: Bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0013090 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Bà T1 còn phải nộp thêm số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị T.

Hoàn trả cho bà Lê Thị C số tiền 600.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004143 ngày 03/11/2021 và số 0012864 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Người tham gia tố tụng (07);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (03).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm