

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TV**

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

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày: 11-01-2019
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 TV

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Tống Văn Viên

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Giới

Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Huỳnh Liêm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TV.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TV: Bà Trần Hương T - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TV, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2018/DSPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 511/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Sơn T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV.

2. *Bị đơn:* Ông Sơn S, sinh năm 1962 (có mặt)

Bà Thạch Thị H, sinh năm 1963.

Người đại diện hợp pháp cho bà Hon: Ông Sơn S, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ấp Bàu Sơn, xã ĐL, huyện CT, tỉnh TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Sơn S có ông Diệp Minh Tr – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh TV (có mặt).

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

- Bà Sơn Thị G, sinh năm 1952 (có mặt)

- Chị Sơn Thị Quan N, sinh năm 1978

- Anh San Qua Th, sinh năm 1985
- Chị Sơn Thị Hoa Th, sinh năm 1987
- Anh Sơn So B, sinh năm 1989
- Anh Sơn Banh S, sinh năm 1991
- Anh Sơn Sun S, sinh năm 1995
- Anh Thạch D, sinh năm 1990
- Cùng địa chỉ: ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV.
- Chị Sơn Thị Qua N, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp Mỹ Chánh, xã Chánh A, huyện MT, tỉnh VL.

Người đại diện hợp pháp cho chị N, anh Th, chị Th, anh B, anh R, anh Đ, anh D, chị N: Ông Sơn T, sinh năm 1958, địa chỉ: ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV.

- Anh Sơn Thanh D, sinh năm 1985
- Chị Sơn Thị Tuyết H, sinh năm 1991

Người đại diện hợp pháp cho anh D, chị H: Ông Sơn S, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: ấp Bàu Sơn, xã ĐL, huyện CT, tỉnh TV.

4. Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Thạch Hiền – Công tác tại Trung tâm Bảo tàng tỉnh TV (có mặt)

5. Người kháng cáo: ông Sơn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24-01-2018 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Sơn T trình bày:* Vào năm tập đoàn năm 1984 ông Sơn S có cho ông cất nhà ở và canh tác 1,5 công đất ruộng. Đến năm 1986 rã tập đoàn nên đất của ai trả cho người đó, ai ở thì phải trả tiền cho chủ đất. Ông tiếp tục ở lại nhưng do hoàn cảnh khó khăn không có tiền trả, ông S cũng không có đòi. Đến năm 1988 ông T mới thỏa thuận giá cả và trả cho ông Sơn S 04 chỉ vàng 24k. Lúc giao vàng chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng ông S không có ai khác, có viết giấy tay nhưng bị thất lạc mất. Đến năm 2002 nhà nước thu hồi 405 m² làm kênh bồi thường hoa màu trên đất cho ông được 5.200.000 đồng (không có bồi thường đất). Diện tích còn lại theo khảo sát thực tế là 1.397m². Lúc này ông mới biết phần đất ông đang ở này ông S có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, ông đề nghị ông Sơn S tách thửa nhưng ông Sơn S nói lỡ cầm giấy đỏ rồi nên kéo dài đến năm 2017 ông S đồng ý thực hiện hợp đồng nên ông làm đơn xin tách thửa và đóng tiền tại văn phòng đăng ký đất đai huyện CT khi họ xuống đo thì ông S đổi ý và phát sinh tranh chấp. Nay tôi yêu cầu gia đình ông Sơn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và công nhận cho ông phần đất theo khảo sát thực tế là 1.397m² nằm trong tổng diện tích 5.180m² thửa số 941, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV do ông Sơn S đứng tên. Đối với yêu cầu của ông S đòi ông trả số tiền chuyển nhượng 75.000.000 đồng ông không đồng ý.

Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Sơn S trình bày: Vào trước năm 1988 anh hai ông là ông Thạch S là tập đoàn trưởng ở ấp Đại Thôn cho ông Sơn T ở

trên phần đất của ông khoản 1,5 công đất ông cũng đồng ý cho ở. Đến năm 2002 nhà nước làm kênh bồi thường cho ông Sơn T ông không tranh chấp, ông T cất nhà kiên cố ông cũng không ngăn cản vì đất này ông đã cho ông T luôn, ông đồng ý tách thửa sang tên cho ông T nhưng ông T không thừa nhận đất ông cho mà nói là mua của ông nên ông không đồng ý sang tên. Nếu ông Sơn T nói mua đất của ông thì ông yêu cầu ông T phải trả tiền chuyển nhượng đất cho ông 75.000.000 đồng vì từ trước đến nay ông không có nhận 04 chỉ vàng 24k của ông Sơn T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500; 236 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 100 Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn T. Công nhận phần đất diện tích 1,397m² nằm trong tổng diện tích 5.180m² số thửa 941 ở ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV do ông Sơn S đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông Sơn T.

NGài ra án sơ thẩm còn tuyên tứ cận, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí khảo sát định giá, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08-11-2018 bị đơn ông Sơn S kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Sơn T phải trả cho ông 75.000.000 đồng giá trị đất chênh lệch diện tích 1.397m² do ông T quản lý nằm trong tổng diện tích 5.180m² thửa số 941, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện các đương sự, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

- *Ý kiến Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:* Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì ông S không có lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T còn ông T cho rằng có nhận chuyển nhượng đất của ông S nhưng không có gì để chứng minh. Tại phiên tòa hôm nay ông S đặt ra nếu phía nguyên đơn cho rằng đất có chuyển nhượng thì ông S sẽ yêu cầu ông T trả thành quả quyền sử dụng đất bằng 50.000.000 đồng mà trước đây ông yêu cầu là 75.000.000 đồng thì ông S mới đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho ông T.

- *Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TV:*

Về thủ tục tố tụng: Trước phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán đã tiến hành tố tụng đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định pháp luật về trình tự thủ tục tiến hành phiên tòa. Các đương sự điều thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định pháp luật. Về nội dung: Đất tranh chấp diện tích 1.397m² ông Sơn T đang quản lý sử dụng nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh đất này là ông T nhận chuyển nhượng của ông Sơn S nhưng thực tế ông T đã

xây nhà, trồng cây mà phía ông S không ngăn cản nên cần công nhận phần đất này cho ông T và ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho ông S bằng 50.000.000 đồng như ông S yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S sửa án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Sơn S kháng cáo còn trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Đất tranh chấp diện tích 1.397m² ông Sơn T đang quản lý sử dụng, đất nằm trong tổng diện tích 5.180m² thửa số 941, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV do hộ ông Sơn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất năm 1995. Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Sơn T và bị đơn ông Sơn S có trình bày, sau khi rã tập đoàn năm 1986 ông T được ông S chấp nhận cho ở khoảng 1,5 công đất ruộng (Thực đo hiện nay diện tích 1.397m²). Ông T cho rằng: Đến năm 1988 giữa ông và ông S thỏa thuận cho ông tiếp tục ở trên phần đất này và trả thành quả cho ông S 04 chỉ vàng 24kra. Việc này cấp sơ thẩm cũng đã xác minh làm rõ đối với các nhân chứng đều cho rằng, giữa ông T và ông S có thỏa thuận việc sang bán đất này với nhau, phù hợp với lời khai của ông T. Hiện nay, bên ông T đã xây nhà ở kiên cố, trồng cây và các công trình phụ trên phần đất này bên ông S cũng đồng ý không ai phản đối việc này nên cần được công nhận phần đất 1,5 công (Thực đo diện tích 1.397m²) do hộ ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T là phù hợp theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[3] Tuy nhiên, thực tế sau khi thỏa thuận, việc ông T có trả thành quả phần đất cho ông S 04 chỉ vàng 24kra hay không thì ông T không chứng minh được, các nhân chứng đều khai không ai biết việc có trả thành quả này cho ông S. Khi đó, ông S thì cho rằng, sau khi rã tập đoàn ông đồng ý cho ông T ở luôn diện tích 1,5 công, không có việc thỏa thuận chuyển nhượng và nhận thành quả của ông T 04 chỉ vàng 24kra như ông T khai vì thế ông không tách thửa cho ông T dẫn đến phát sinh tranh chấp. Từ đó, Hội đồng xét xử thấy rằng, việc ông T cho rằng đã trả thành quả cho ông S 04 chỉ vàng 24kra là không có căn cứ. Bởi lẽ, năm 1988 nếu có việc trả thành quả cho ông S thì ông T sẽ đi đăng ký kê khai tại thời điểm đó để thể hiện quyền sở hữu của mình và thực tế ông S không có giấy tờ gì để chứng minh việc này. Cấp sơ thẩm nhận định ông T đã trả xong thành quả cho ông S 04 chỉ vàng 24kra là chưa phù hợp với chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu phản tố buộc ông T trả thành quả giá trị đất cho ông S bằng 50.000.000 đồng (Trước đây yêu cầu 75.000.000 đồng) và ông S đồng ý làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông T là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, giá trị đất ông S yêu cầu thấp hơn so với giá trị mà hội đồng đã định giá. Nghi nên ghi nhận yêu cầu này của ông S buộc hộ ông Sơn T phải có trách nhiệm trả thành quả giá trị đất cho hộ ông Sơn S bằng 50.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Về chi phí khảo sát, định giá là 2.156.419 đồng. Ông Sơn T và ông Sơn S mỗi người phải chịu 50% chi phí khảo sát, định giá.

[5] Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông Sơn T thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí được cấp sơ thẩm chấp nhận nên ông T được miễn nộp án phí. Cấp sơ thẩm tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Sơn T số tiền 1.875.000 đồng theo biên lai số 0016474 ngày 14-6-2018 là không đúng vì số tiền này do ông Sơn S nộp để yêu cầu phản tố. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có cơ sở được chấp nhận một phần.

[7] Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 236 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn T. Công nhận phần đất diện tích 1,397m² nằm trong tổng diện tích 5.180m² số thửa 941 ở ấp Đại Thôn, xã PH, huyện CT, tỉnh TV do ông Sơn S đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông Sơn T. Phần đất có độ dài và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 949; 954; 951 có độ dài: 5,79m; 11,80m; 3,71m; 21,54m;

Hướng Tây giáp bờ kênh có độ dài 44m;

Hướng Nam giáp thửa 950 có độ dài 30,14m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 941 có độ dài 35,84m (có sơ đồ kèm theo)

Hộ ông Sơn T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật như quyết định trên.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa, cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất theo phần quyết định của bản án này khi có đương sự yêu cầu và thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Sơn S. Buộc ông Sơn T trả thành quả cho hộ ông Sơn S số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về chi phí khảo sát định giá là 2.156.419 đồng. Buộc ông Sơn S phải chịu 1.078.300 đồng và ông Sơn T phải chịu 1.078.300 đồng. Ông Sơn T đã nộp tạm ứng trước 3.000.000 đồng đã chi xong nên ông T được nhận lại 843.500 đồng tại Tòa án nhân dân huyện CT và nhận lại 1.078.300 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT sau khi thu từ ông Sơn S.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Sơn S nộp 1.250.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.875.000 đồng theo biên lai số 0016474 ngày 14-6-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, số tiền còn dư ông S được nhận lại. Ông Sơn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Sơn S 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019944 ngày 12-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật thi hành án dân sự và thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh TV;
- CCTHADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS,TDS.

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

Tổng Văn Viên

