TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 10/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 01 - 2024
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 319/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn P. Sinh năm: 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Hồng U. Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

2. Chị Nguyễn Huyền T1. Sinh năm: 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà U, chị T1: Ông Nguyễn Minh T - sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp phú Tân, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/12/2023) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà U, chị T1: Ông Nguyễn Đông D. Địa chỉ: Số 41 Nguyễn Tất Thành, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

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

1. Bà Văn Bích T2. Năm sinh: 1978. (Có mặt)

2. Ông Đoàn Hoài B1. Sinh năm: 2001. (Vắng mặt)

3. Bà Đoàn Khánh B2. Sinh năm: 2009.

Người đại diện hợp pháp của Đoàn Khánh B2: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1972 và Bà Văn Bích T2, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Do có kháng cáo của:

Bà Nguyễn Huyền T1, sinh năm: 1993

Bà Trần Hồng U, sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án ông P Đoàn Văn P trình bày*: Ngày 07/12/2012 âm lịch nhằm ngày 18/01/2013 dương lịch, ông và bà T2 có nhận chuyển nhượng của bị đơn (chị T1, bà U) phần đất 180m^2 (dài 18m, ngang 10m), ghi rõ các phía tiếp giáp, giá 135.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho bị đơn. Do khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc nên bên chuyển nhượng chỉ vị trí thì nguyên đơn vào sử dụng. Đất do chồng bà U là ông Nguyễn Văn Út đứng tên, thời điểm nhận chuyển nhượng ông U còn sống, ông U thống nhất và đứng ra chuyển nhượng, nhưng khi làm giấy tờ chuyển nhượng ông U đã chết nên bị đơn là vợ con ông U đứng ra ký giấy chuyển nhượng. Từ năm 2012 đến năm 2014 ông đã tiến hành bồi đắp vào vị trí đất và xây nhà ổn định. Quá trình xây cất nhà không ai đến phát sinh tranh chấp. Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn P, bà Văn Bích T2 với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 được xác lập ngày 07/12/2012 là hợp pháp. Buộc bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 có nghĩa vụ tách thửa đất đã sang nhượng. Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 190,7m^2. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C .. Ông P xác định thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông Nguyễn Văn Út còn sống và trực tiếp cùng với vợ là bà Trần Hồng U thỏa thuận sang nhượng, chỉ vị trí cho ông vào sử dụng, không có thỏa thuận nào chừa 1m đất dư, bởi vì ông Nguyễn Văn Út không còn đất liền kề phía sau. Đến thời điểm làm giấy giao kèo sang nhượng thì ông Nguyễn Văn Út đã chết, nên giấy mới do bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 là vợ và con của ông U ký tên. Thực tế khi nhận chuyển nhượng đất các bên không đo đạc, ông và ông U, bà Hồng Út chỉ xác định vị trí, tứ cận, cắm cột mốc và ông vào quản lý sử dụng.

** Quá trình giải quyết vụ án chị T1, bà U và người người đại diện hợp pháp chị T1, bà U trình bày:* Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất nêu trên. Vì hợp đồng thiết lập ngày 07/12/2012 dương lịch ngang 10m, dài 18m, không đúng hình thức và không được công chứng chứng thực, sai nội dung và mục đích sử dụng đất. Thửa đất 647, tờ bản đồ 12 đất nuôi trồng thủy sản nhưng chuyển nhượng lại ghi đất nền nhà, đồng thời hợp đồng không có chữ ký của ông Nguyễn Văn Út, nên không đúng về nội dung. Bởi vì thời

điểm ký giấy này ông U vẫn còn sống. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng thì yêu cầu diện tích nhiều hơn hợp đồng chuyển nhượng 180m^2 (đo đạc thực tế 190,7m^2) nguyên đơn phải trả giá trị đất dư này theo định giá là 3.900.000 đồng/m^2.

Tại cấp sơ thẩm chị T1 thay đổi một phần yêu cầu phản tố, chị T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông P trả cho chị giá trị diện tích đất dư là 10,7m^2 x 3.900.000 đồng = 41.730.000 đồng, nhưng chị T1 chỉ yêu cầu số tiền 35.000.000 đồng. Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1 yêu cầu chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị T1 về việc buộc ông P, bà T2 trả số tiền 35.000.000 đồng tương ứng giá trị đất chuyển nhượng dư. Đồng thời xác định hợp đồng mặc dù lập không đúng nội dung, hình thức nhưng do có thiện chí chuyển nhượng đất nên bị đơn cũng thống nhất công nhận hợp đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng của các bên chỉ ghi diện tích 180m2, thực tế đo đạc là 190,7m^2 nên diện tích rõ ràng dư so với diện tích chuyển nhượng là 10,7m^2.

* *Bà Văn Bích T2 trình bày:* Đất này chị T1, bà U chuyển nhượng cho bà và ông P, chiều dài hết đất, không có văn bản chừa lại 1m đất. Và tại thời điểm ký giấy giao kèo có ghi rõ số tiền giao cho chị T1 và bà U đã xong, do đó số tiền này chị T1 và bà U cùng nhận có sự chứng kiến của những người có ký tên trong giấy giao kèo, nay chị T1 lại cho rằng không nhận tiền là hoàn toàn nói sai sự thật. Nếu như giao dịch dân sự thực hiện sai quy định pháp luật thì lỗi hoàn toàn của chủ đất chứ bà và ông P không có lỗi. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà U không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và cho rằng đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Nay bà T2 yêu cầu theo như ý kiến của ông P đất nếu có dư so với giấy giao kèo chuyển nhượng cũng là đúng vị trí chuyển nhượng mà bà U, chị T1 đã giao cho bà lúc chuyển nhượng, bà và ông P đã cất nhà kiên cố nên không đồng ý trả lại đất cũng như trả giá trị theo yêu cầu chị T1. Tại cấp sơ thẩm bà T2 xác định phần đất nhận chuyển nhượng bà và ông P đã sử dụng hết đất, đồng thời đã nhận chuyển nhượng phần đất liền kề của ông Nguyễn Hoàng Út là em ruột ông Nguyễn Văn Út.

* *Anh Đoàn Hoài B1 và người đại diện hợp pháp của cháu Băng là ông P và bà T2 trình bày:* Thống nhất ý kiến trình bày của ông P, bà T2, không đồng ý yêu cầu của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn P, bà Văn Bích T2 với bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 lập ngày 07/12/2012, diện tích 190,7m^2, thửa số 1097, 1098, tờ bản đồ 03. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . là hợp pháp.

Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Hoàng Út, điểm 4, 5 = 10,10m;

- Hướng Tây giáp lộ ô tô về trung tâm xã Tân Dân (ranh giải phóng mặt bằng) điểm 1, 2 = 9,95m;

- Hướng Nam giáp đất ông Hà Chí Vĩnh, điểm 1, 6 = 18,66m; điểm 5, 6 = 0,37m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Lê Kim Định, điểm 2, 4 = 19,03m;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Huyền T1 về việc buộc ông Đoàn Văn P và bà Văn Bích T2 trả giá trị đất dư 10,7m^2 với số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 13/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/10/2023 chị Nguyễn Huyền T1, bà Trần Hồng U kháng cáo với nội dung yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông P và bà Thuỷ phải thanh toán cho bà U và chị T1 số tiền 41.730.000 đồng của phần diện tích 10,7m^2 chưa được thoả thuận chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Huyền T1, bà Trần Hồng U vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng diện tích 10,7m^2 là phần đất dư vẫn thuộc quyền sử dụng của bà U và chị T1 nên ông P và bà Thuỷ phải thanh toán.

[2] Xét kháng cáo của bà U và chị T1 thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm phía bà U và chị T1 đều xác định khi chuyển nhượng cho ông P và bà Thuỷ thì phía bà U không tiến hành đo đạc, chỉ xác định vị trí phần đất ông P chuyển nhượng. Ông P tiến hành xây dựng nhà và quản lý phần đất từ khi mua năm 2012 đến nay. Phía bà U và chị T1 cũng xác định từ khi ông P chuyển nhượng đến nay hai bên không phát sinh tranh chấp và hiện tại bà U và chị T1 cũng không còn phần đất nào giáp ranh đất đối với phần đất ông P đã chuyển nhượng. Tại phiên toà phúc thẩm phía bà U và chị T1 xác định theo hợp đồng chuyển nhượng có vị trí phía Đông giáp với đất ông Nguyễn Hoàng Út. Thực tế khi chuyển nhượng xong phần đất này, ngày 25/12/2020 phía ông P tiếp tục chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Út (Em của ông Nguyễn Văn Út) phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 26m, theo hợp đồng thể hiện đất ông Nguyễn Hoàng Út giáp liền phần đất nhà của ông P (BL 82) và ông P đã trồng cây lâu năm, làm hàng rào bao hết cả hai phần đất, phần đất đang yêu cầu và phần đất chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Út. Trong thời gian dài phía bà U và chị T1 cũng không có đơn tranh chấp với ông P, đến khi ông P có đơn khởi kiện thì phía chị T1 mới có đơn phản tố yêu cầu trả thêm tiền phần đất dư. Tại phiên toà sơ thẩm chị T1 yêu cầu thanh toán 35.000.000 đồng nhưng khi kháng cáo thì chị T1 và bà U lại kháng cáo yêu cầu 41.730.000 đồng. Như nhận định trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của chị T1. Có căn cứ xác định phần đất ông P đang sử dụng thực tế 190,7m^2 là chuyển nhượng từ bà U và chị T1.

Ngoài lời trình bày trên, bà U và chị T1 không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà U và chị T1.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà U và chị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà U và chị T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng. Đã dự nộp được chuyển thu.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huyền T1, bà Trần Hồng U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn P, bà Văn Bích T2 với bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 lập ngày 07/12/2012, diện tích 190,7m^2, thửa số 1097, 1098, tờ bản đồ 03. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . là hợp pháp.

Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Hoàng Út, điểm 4, 5 = 10,10m;

- Hướng Tây giáp lộ ô tô về trung tâm xã Tân Dân (ranh giải phóng mặt bằng) điểm 1, 2 = 9,95m;

- Hướng Nam giáp đất ông Hà Chí Vĩnh, điểm 1, 6 = 18,66m; điểm 5, 6 = 0,37m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Lê Kim Định, điểm 2, 4 = 19,03m;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Huyền T1 về việc buộc ông Đoàn Văn P và bà Văn Bích T2 trả giá trị đất dư 10,7m^2 với số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 13/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Chị Nguyễn Huyền T1 và bà Trần Hồng U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (mỗi người chịu số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng)); Chị Nguyễn Huyền T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); Chị T1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.275.000 đồng (một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000325 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ chị T1 còn phải nộp tiếp số tiền 625.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Đoàn Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Đoàn Văn P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo theo biên lai thu số 0014028 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 phải chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng. Đã dự nộp theo biên lai thu số 0000573, 0000574 ngày 13/10/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Huyền T1 và bà Trần Hồng U phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.862.000 đồng, chị T1 và bà U có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để hoàn trả cho ông Đoàn Văn P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 và 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.

***Nơi nhận*:**
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;*
- *Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

(đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Hồ Minh Tấn – Nguyễn Trọng Quế	**Hoàng Thị Hải Hà**