

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 53/2020/DS-PT

Ngày: 25/02/2010

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Cùng các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm
sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2020/TLPT-DS ngày 03/01/2020 về tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐ-PT ngày
20/01/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đ Thị Xuân Đ - sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp LH, xã VB, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978;
địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày
18/11/2019) (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Oanh K - sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp PH, xã VB, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

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

Chị Đinh Nguyễn Thanh Tr - sinh năm 2000 (vắng mặt)

Anh Đinh Nguyễn Trung Th - sinh năm: 2004; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp PH, xã VB, huyện CL, tỉnh Bến Tre

(Chị Tr ủy quyền cho bà K tham gia tố tụng).

- *Người kháng cáo:* Bà Đ Thị Xuân Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Đ Thị Xuân Đ trình bày: Vào ngày 02/7/2010, ông Đinh Nguyễn Trung Hậu (đã chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị Oanh K có chuyển nhượng cho bà Đ Thị Xuân Đ phần đất thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01 xã VB có tứ cận: Đông giáp lộ Bà Cả kéo dài ra quốc lộ 57 chiều dài 16.6m, bề ngang giáp đất bà Đ, Tây giáp Đ Thị Xuân Đ, Nam giáp Đ Thị Xuân Đ, Bắc giáp Đinh Nguyễn Trung Hậu, với giá là 50.000.000đồng, bà K và ông Hậu đã nhận đủ tiền. Thời điểm mua bán do thửa đất dưới diện tích tối thiểu nên không tách thửa được, đến năm 2017, bà Đ có nhu cầu tách thửa thì bà K không đồng ý. Vì vậy, bà Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết buộc bà K và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Hậu là chị Tr và anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay bán đất ngày 02/7/2010 và căn cứ theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà ông Hậu đã ký tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 04/11/2010 có tứ cận như bà Đ đã chỉ ranh theo kết quả đo đạc và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 243,8m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01, ấp Phú Hiệp, xã VB theo hồ sơ trích đo thửa đất ngày 04/11/2010.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Oanh K trình bày: Bà K thừa nhận có bán cho bà Đ phần đất từ mộ cha mẹ chồng bà đến phần đất của bà Đ và như bà chỉ ranh theo kết quả đo đạc có chiều dài 16m cặp lộ Bà Cả, còn phần đất từ mộ ra đến Quốc lộ 57 thì bà không có bán.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 157/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ Thị Xuân Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Oanh K, chị Đinh Nguyễn Thanh Tr và anh Đinh Nguyễn Trung Th phải chuyển nhượng cho bà Đ Thị Xuân Đ phần đất thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01 (theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc là thửa 102 còn lại, tờ bản đồ số 30), tọa lạc ấp Phú Hiệp, xã VB, diện tích 199,1m² có tứ cận như sau:

Bắc giáp phần còn lại thửa 102 của bà K.

Nam giáp thửa 104 của bà Đ.

Đông giáp đường đal (lộ Bà Cả).

Tây giáp thửa 103 của bà Đ Thanh Loan.

(Có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 19/11/2019 bà Đ Thị Xuân Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà K tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại có diện tích là 44,7m² cho bà Đ.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Oanh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 238 Bộ luật Tố Tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà K.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp 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, bác kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bổ sung nội dung bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc buộc bà K phải chuyển nhượng cho bà Đ Thị Xuân Đ phần đất có diện tích 44,7m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp Phú Hiệp, xã VB, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Bà Đ Thị Xuân Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Oanh K và những người thừa kế của ông Đinh Nguyễn Trung Hậu là chị Đinh Nguyễn Thanh Tr, anh Đinh Nguyễn Trung Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất ngày 02/7/2010; yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng phần đất có diện tích 243,8m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01, ấp Phú Hiệp, xã VB, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre theo hồ sơ trích đo thửa đất ngày 04/11/2010. Bà Nguyễn Thị Oanh K đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 199,1m² cho bà Đ.

[2] Xét kháng cáo của bà Đ: Chứng cứ mà bà Đ cung cấp là giấy tay mua bán đất đề ngày 02/7/2010. Bà Đ căn cứ vào giấy mua bán tay này để yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích

243,8m². Theo nội dung của giấy mua bán thì “chiều dài từ ranh đất chị Đ cặp lộ bà cả kéo dài ra quốc lộ 57, chiều dài là 16,6m, bề ngang qua giáp ranh đất chị Đ”. Như vậy, giấy tay không ghi rõ diện tích mua bán cụ thể là 243,8m² như yêu cầu của bà Đ. Đối với bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 04/11/2010 thì chỉ có ông Hậu ký tên mà không có chữ ký của bà K. Như vậy, bản mô tả ranh giới, mốc giới này là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được xem là chứng cứ để xem xét. Bị đơn là bà K cũng không thừa nhận bản mô tả ranh giới, mốc giới này. Bà K cho rằng phần đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Đ là một miếng đất chiều dài từ ranh đất chị Đ cặp lộ bà cả kéo dài ra quốc lộ 57, chiều dài là 16,6m, bề ngang qua giáp ranh đất chị Đ. Đối chiếu với giấy tay mua bán do bà Đ cung cấp thì lời trình bày của bà K phù hợp với nội dung của giấy tay mua bán. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/6/2018 do bà K xác định để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ là phù hợp. Bà Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà K chuyển nhượng phần đất còn lại có diện tích là 44,7m² nhưng bà Đ không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà K và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Hậu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay bán đất ngày 02/7/2010 đối với phần đất có diện tích 243,8m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01, ấp Phú Hiệp, xã VB, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ đối với phần đất có diện tích 199,1m² nhưng không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ đối với phần đất có diện tích 44,7m² là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[4] Ông Đinh Nguyễn Trung Hậu đã chết vào năm 2016, như vậy người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hậu là cha, mẹ đẻ của ông Hậu và vợ là bà Nguyễn Thị Oanh K, con là Đinh Nguyễn Thanh Tr, Đinh Nguyễn Trung Th. Cấp sơ thẩm xác định hai người con của ông Hậu là chị Tr và anh Th là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không đưa vợ và cha, mẹ ruột của ông Hậu vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, vợ ông Hậu là bà K cũng đồng thời đại diện cho hai người con thừa nhận giấy tay mua bán mà bà Đ cung cấp nên cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của đương sự không làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với nội dung này.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đ Thị Xuân Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đ Thị Xuân Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Căn cứ Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai;

Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ Thị Xuân Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Oanh K, chị Đinh Nguyễn Thanh Tr và anh Đinh Nguyễn Trung Th phải chuyển nhượng cho bà Đ Thị Xuân Đ phần đất có diện tích 199,1m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01 (theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc là thửa 102 còn lại, tờ bản đồ số 30), tọa lạc ấp Phú Hiệp, xã VB, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

Bắc giáp phần còn lại thửa 102 của bà K.

Nam giáp thửa 104 của bà Đ.

Đông giáp đường đal (lộ Bà Cả).

Tây giáp thửa 103 của bà Đ Thanh Loan.

(Có họa đồ kèm theo).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ Thị Xuân Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Oanh K, chị Đinh Nguyễn Thanh Tr và anh Đinh Nguyễn Trung Th phải chuyển nhượng cho bà Đ Thị Xuân Đ phần đất có diện tích 44,7m² thuộc một phần thửa 2997, tờ bản đồ số 01 (theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc là thửa 102 còn lại, tờ bản đồ số 30), tọa lạc ấp Phú Hiệp, xã VB, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc và định giá tài sản là 1.500.000đồng. Phần này bà Đ Thị Xuân Đ đã nộp tạm ứng đủ do đó: Buộc bà Nguyễn Thị Oanh K phải trả lại cho bà Đ Thị Xuân Đ ½ chi phí tố tụng là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đ Thị Xuân Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Số tiền bà Đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0024055 ngày 09/03/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách được chuyển sang tiền án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ Thị Xuân Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006875, ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Phạm Kim Cũa

Huỳnh Ngọc Dũng