TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 07/2020/DS-PT
Ngày: 15-01-2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Ông Phạm Việt Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện – 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 308/2019/TLPT- DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng), sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Giang Nam, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lâm Thị C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/6/2018, lời trình bày có tại hồ sơ và tại phiên tòa của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, thể hiện:

Vào 15/9/2004 bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Hùng diện tích đất đường nước ngang 02 mét, dài đến giáp phần đất của bà, đất toạ lạc tại ấp 4, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 01 chỉ vàng 24k, bà H1 giao vàng nhưng ông Hùng yêu cầu trả tiền là 500.000 đồng và bà H1 đã giao đủ, khi chuyển nhượng có làm giấy tay là "tờ giao kèo ngày 15/9/2004". Kể từ khi chuyển nhượng bà H1 sử dụng phần đất ổn định đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp với ông Hùng, nội dung tranh chấp ông Hùng cho rằng chỉ chuyển nhượng đất từ mí cống trở vô (mí lộ xi măng trở vô bên trong), còn phần đất từ mí lộ xi măng trở ra kênh Đường Cuốc là không có chuyển nhượng, nên khi bà H1 đặt đường cống dùng để bơm nước phục vụ việc canh tác và sản xuất lúa thì ông Hùng ngăn cản.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 yêu cầu Tòa án công nhận việc giao kèo chuyển nhượng ngày 15/9/2004 đối với phần đất có diện tích theo đạc thực tế 145,6 m^2 và buộc ông H1 trả toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 1.812.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 31/7/2018, lời trình bày có tại hồ sơ và tại phiên tòa của bị đơn Ông Lê Thanh H, thể hiện:

Ông Hùng thừa nhận vào năm 2004 có chuyển nhượng phần đất đường nước cho bà H1 có làm "tờ giao kèo ngày 15/9/2004" với giá 500.000 đồng. Nhưng ông Hùng xác định chuyển nhượng từ mí lộ xi măng hiện nay trở vô chứ phần từ mí lộ xi măng trở ra kênh Đường Cuốc thì không có chuyển nhượng, việc bà H1 đặt đường cống thoát nước là lấn vào phần đất của ông Hùng. Đối với các cây trồng nằm trên phần đất tranh chấp do ông Hùng trồng, ông Hùng đồng ý giao cho bà H1 quản lý và sử dụng, ông Hùng không có yêu cầu gì đối với các cây trồng này và khoản tiền đóng làm lộ xi măng số tiền 172.000 đồng ông Hùng cũng không có yêu cầu.

Nay ông Hùng không đồng ý trước yêu cầu của bà H1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 9,6 m^2 (gồm lộ xi măng và bờ kênh). Đồng thời yêu cầu xem xét được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tại hồ sơ, thể hiện:

Bà C thống nhất với lời trình bày của ông Hùng. Bà C xác định thêm là vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng đường đi, chứ không có chuyển nhượng đất, nên bà H1 chỉ được quyền đi, chứ không được quyền đặt ống cống thoát nước.

- Mảnh trích đo địa chính số 74 - 2018 ngày 31/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời, thể hiện:

Tổng diện tích khu đất được xác định là **145,6**m^2 (Trong đó: Diện tích đất 136 m^2 các đương sự thống nhất không có tranh chấp, diện tích đất bờ kênh 4,7 m^2 và diện tích đất đã có lộ xi măng 4,9m^2 được xác định là đất tranh chấp).

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 705, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Tiểu điểm b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại "tờ giao kèo ngày 15/9/2004" giữa bà Nguyễn Thị H1 với Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) đối với phần đất có diện tích 145,6m^2, thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau do ông Lê Văn Hồng đứng tên người sử dụng đất.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 74 – 2018 ngày 31/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

Buộc Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) và bà Lâm Thị C giao phần đất 145,6m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1.

Bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất 145,6m^2 nêu trên và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) đối với phần đất 145,6m^2 nêu trên, để điều chỉnh lại theo quyết định của bản án này.

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

Ngày 12-11-2019 Ông Lê Thanh H và bà Lâm Thị C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Ông Hùng, bà C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hùng, bà C đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hùng, bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Lê Thanh H và bà Lâm Thị C; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của Ông Lê Thanh H và bà Lâm Thị C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận vào năm 2004 ông Hùng có chuyển nhượng 01 phần đất cho bà H1 với giá 500.000 đồng có làm "tờ giao kèo ngày 15/9/2004", bà H1 đã giao đủ tiền cho ông Hùng, và ông Hùng đã giao đất cho bà H1 quản lý và sử dụng từ khi chuyển nhượng đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp. Xét thấy, nội dung tờ giao kèo thể hiện *"tôi có nhượng lại cho cô Nguyễn Thị H1 ngụ cùng ấp hai mét ngang đường nước từ hậu đến tiền"* và tại biên bản làm việc ngày 27/8/2018 với ông Trần Văn Ngàn là người chứng kiến việc sang nhượng đất, xác định *"ông Ngàn có chứng kiến việc sang nhượng đất giữa ông Hùng và bà H1 tại tờ giao kèo ngày 15/9/2004, việc chuyển nhượng đất là từ hậu đất ra đến mé sông Đường Cuốc vì bà H1 chuyển nhượng đường nước để phục vụ công việc trồng lúa và vào thời điểm năm 2004 thì chưa có lộ xi măng (thi công và hoàn thành vào tháng 4/2018)"*, tại Công văn số: 476/CNVPĐKĐĐ ngày 27/9/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời xác định diện tích đất bờ kênh 4,7m^2 và diện tích đất đã có lộ xi măng 4,9m^2 thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ 299), tại trích lục bản đồ ngày 16/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thì thửa đất số 89 do ông Lê Văn Hồng (Lê Thanh Hùng) đứng tên người sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các đương sự là từ hậu đất ra đến mé sông Đường Cuốc chứ không phải đến mí lộ xi măng bên trong như ông Hùng trình bày (phần đất chuyển nhượng được xác định theo đo đạc thực tế có diện tích 145,6m^2), vì mục đích bà H1 chuyển nhượng là để làm đường nước phục vụ việc sản xuất lúa, các bên khi giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng giữa các bên là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật là phù hợp theo quy định tại Điều 131, Điều 705, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[3] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Hùng có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H1 đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng được xác lập bằng tờ giao kèo ngày 15/9/2004 nhưng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hay chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, tuy hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức nhưng thực tế bà H1 đã nhận đất và quản lý, sử dụng phần đất làm đường nước để phục vụ canh tác và sản xuất lúa ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay và không bị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm hành trong lĩnh vực quản lý đất đai, nên cần áp dụng tiểu điểm b.3, điểm b,

tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại tờ giao kèo ngày 15/9/2004 giữa các bên. Từ đó, Bản án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị H1 và Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) tại tờ giao kèo ngày 15/9/2004 đối với phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực là 145,6m^2 – đất tọa lạc tại ấp 4, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hùng, bà C không đưa ra được chứng cứ nào khác, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà, từ đó cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà H1 không phải chịu. Ông Hùng, bà C phải chịu số tiền 1.812.000 đồng; bà H1 đã nộp xong, ông Hùng, bà C phải hoàn lại cho bà H1 số tiền 1.812.000 đồng.

[6] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:* Bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Lê Thanh H được miễn. Bà Lâm Thị C phải chịu số tiền 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Thanh H và bà Lâm Thị C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm: 128/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại "tờ giao kèo ngày 15/9/2004" giữa bà Nguyễn Thị H1 với Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) đối với phần đất có diện tích 145,6m^2, thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau do ông Lê Văn Hồng đứng tên người sử dụng đất.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 74 – 2018 ngày 31/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

Buộc Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) và bà Lâm Thị C giao phần đất 145,6m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1.

Bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất 145,6m^2 nêu trên và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) đối với phần đất diện tích 145,6m^2 nêu trên, để điều chỉnh lại theo quyết định của Bản án này.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) và bà Lâm Thị C có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 1.812.000 đồng.

Kể từ ngày bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Hùng (Hồng) và bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng ông Hùng (Hồng) và bà C còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm dân sự:* Bị đơn Ông Lê Thanh H (Lê Văn Hồng) được miễn. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008382 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Lê Thanh H được miễn. Bà Lâm Thị C phải chịu số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0002863 ngày 12-11-2019 tại Chi cục thi hành án huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ.

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 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út