

Bản án số: 02/2021/DS-PT

Ngày: 08/01/2021

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Huỳnh Thị Bích vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2020/TLPT-DS ngày 15 Tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 278/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Cẩm X

Địa chỉ cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn M

Địa chỉ cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

- Phạm Thị Bích V, Trịnh Tuấn A.

Cùng địa chỉ cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Nguyễn Thương T

Địa chỉ cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Cẩm X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 16/9/2016 bà nhận chuyển nhượng của Ông Trịnh Văn M 312,9m² đất tại thửa 2148 với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền và đã làm thủ tục chuyển tên bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02669 ngày 06/10/2016.

Khi chuyển nhượng trên đất có nhà của Ông M và ông có hứa cho ông ở tạm đến tháng 4/2017 thì ông giao luôn căn nhà cho bà. Tuy nhiên đến thời gian bà yêu cầu giao đất nhà nhưng Ông M không thực hiện. Vụ việc phát sinh tranh chấp được UBND phường T hòa giải Ông M cam kết đến cuối năm 2019 sẽ di dời tài sản để bàn giao nhà đất cho bà nhưng vẫn không thực hiện.

Nay bà yêu cầu Ông M và các thành viên trong gia đình đang quản lý đất nhà phải tháo dỡ tài sản trên để giao lại cho bà diện tích đo đạc thực tế 323,4m², loại đất ODT, CLN thuộc thửa 2148, tờ bản đồ số 02, do bà đứng tên sử dụng, tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, bà đồng ý hỗ trợ di dời 5.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Năm 2016 ông có chuyển nhượng cho bà X 312,9m² đất tại thửa 328, sau đó bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nhận đủ 200.000.000 đồng, có tiến hành cấm trụ giao đất cho bà X bao gồm phần diện tích căn nhà trên đất nhưng thực tế đất do bà X quản lý, còn căn nhà trên đất gia đình ông quản lý sử dụng.

Đầu năm 2019 UBND phường T yêu cầu ông tháo dỡ căn nhà để giao đất cho bà X, ông đồng ý đến cuối năm 2019 di dời nhà trả đất cho bà X nhưng bà X không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nếu Tòa án buộc ông di dời nhà trả đất cho bà X thì ông yêu cầu bà X bồi thường giá trị căn nhà cho ông là 150.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phạm Thị Bích V và ông Trịnh Tuấn A là vợ và con Ông M thống nhất với lời trình bày của Ông M

Ông Nguyễn Thương T chồng bà X thống nhất với lời trình bày của bà X.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà X đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho Ông M 10.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân quận T tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bị đơn Ông Trịnh Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích V, ông Trịnh Tuấn A đang quản lý sử dụng tài sản phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm X phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 323,4m² thuộc thửa đất số 2148, loại đất ODT, CLN do bà Nguyễn Thị Cẩm X đứng tên sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02669 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/10/2016, đất tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và các tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà chính có kết cấu: Mái tol, vách gạch xây, cột bê tông, nền gạch men, có trần, diện tích 48,41m²; mái che cạnh nhà chính có kết cấu: Mái tol, khung gỗ, không vách, nền gạch ống diện tích 18,96m².

Bị đơn Ông Trịnh Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích V, ông Trịnh Tuấn A được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo bản trích đo địa chính số 126/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 25/11/2019 (đính kèm).

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm X phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản cho bị đơn Ông Trịnh Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích V tổng số tiền 103.375.000 đồng, trong đó bao gồm các khoản: bồi hoàn giá trị căn nhà chính số tiền 94.399.500 đồng, mái che cạnh nhà chính số tiền 8.975.500 đồng và bà X được quyền sở hữu các tài sản này.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/7/2020 bà Nguyễn Thị Cẩm X kháng cáo yêu cầu bị đơn phải dỡ nhà và mái che để giao trả đất không đồng ý nhận tài sản trên đất

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng các bên giao kết không thể hiện căn nhà. Các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến căn nhà dẫn đến xảy ra tranh chấp là có lỗi của các bên nên buộc nguyên đơn hoàn trả 50% giá trị căn nhà cho bị đơn và nguyên đơn được quyền sở hữu nhà và đất là phù hợp. Cấp sơ thẩm chấp nhận cho bị đơn lưu cư 06 tháng là chưa phù hợp bởi lẽ, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì căn nhà trên phần đất này không phải là nơi cư trú duy nhất của bị đơn và các thành viên khác trong gia đình. Do đó, chỉ cần cho bị đơn lưu cư 03 tháng để sắp xếp nơi ở là đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn và bị đơn. Với những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 tuyên sửa án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm X khởi kiện bị đơn Ông Trịnh Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích V, ông Trịnh Tuấn A phải di dời nhà để giao đất mà bà đã nhận chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm X Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 16/9/2016, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng thì bà X nhận chuyển nhượng thửa 2148 (tách ra từ thửa 328), tờ bản đồ số 02, diện tích 312,9m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ông M đứng tên số CH02461 cấp ngày 17/12/2015 và chỉnh lý ngày 17/3/2016, theo hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền xong bà X đã làm thủ tục chuyển và đứng tên quyền sử dụng đất số CS02669 cấp ngày 06/10/2016. Mặc dù các thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong nhưng thực tế trên đất còn căn nhà kiên cố của gia đình Ông M, theo bà X thì bà đồng ý cho Ông M ở tạm trên căn nhà đến tháng 4/2017 thì phải tìm chỗ ở mới. Đến thời hạn nhưng Ông M không di dời giao đất cho bà từ đó phát sinh tranh chấp, UBND phường T có hòa giải ngày 23/01/2019 Ông M cam kết đến cuối năm 2019 sẽ di dời nhưng cũng không di dời cho đến nay.

[2] Bà X yêu cầu Ông M phải tháo dỡ, di dời căn nhà để giao trả đất cho bà xét thấy: khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất trong hợp đồng không ai đặt ra căn nhà của Ông M được xử lý như thế nào cho nên căn nhà hiện tại vẫn thuộc quyền sở hữu của Ông M, bà V. Việc ký hợp đồng trên là có lỗi của bà X và Ông M cho nên mỗi đương sự phải gánh vác phần lỗi của mình. Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 04/10/2020 xác định kết cấu căn nhà mái tol, vách gạch xây, cột bê tông, nền gạch men, diện tích 48,41m² và một mái che lợp tol khung gỗ, diện tích 18,96m², giá trị căn nhà thành tiền 94.399.500 đồng, mái che thành tiền là 8.975.664 đồng. Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn phải tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc khác để giao đất cho nguyên đơn mới đúng, tuy nhiên thực tế căn nhà của Ông M là nhà bán kiên cố nếu tháo dỡ những vật liệu còn lại sẽ không sử dụng được và gây thiệt hại cho bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đồng ý nhận căn nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất và trả lại giá trị 50.000.000 đồng tương đương 50% giá trị cho bị đơn.

Đối với anh Trịnh Tuấn A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là con của Ông M người đang ở trong căn nhà trên cũng đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn.

Ý kiến này của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm X.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Cẩm X.

Buộc Ông Trịnh Văn M, bà Phạm Thị Bích V, ông Trịnh Tuấn A đang quản lý sử dụng tài sản phải có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm X phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 323,4m² thuộc thửa đất số 2148, loại đất ODT, CLN do bà Nguyễn Thị Cẩm X đứng tên sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02669 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/10/2016, đất tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và các tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà chính có kết cấu: Mái tol, vách gạch xây, cột bê tông, nền gạch men, có trần, diện tích 48,41m²; mái che cạnh nhà chính có kết cấu: Mái tol, khung gỗ, không vách, nền gạch ông diện tích 18,96m².

Ông Trịnh Văn M, bà Phạm Thị Bích V, ông Trịnh Tuấn A được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo bản trích đo địa chính số 126/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 25/11/2019 (đính kèm).

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm X phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản căn nhà chính và mái che cho Ông Trịnh Văn M và bà Phạm Thị Bích V tổng số tiền 50.000.000 đồng,

Chi phí thẩm định, định giá: Ông Trịnh Văn M phải chịu 5.500.000 đồng, Ông M có trách nhiệm nộp lại số tiền trên để trả lại cho bà X.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm X phải chịu 2.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 600.000 đồng, theo các biên lai số 004646 ngày 08/4/2019 và 012198 ngày 22/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận T; bà X còn phải nộp 1.900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trịnh Văn M phải chịu 300.000 đồng.

Bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 012320 ngày 22/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.TPCT;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS. Q.Thốt Nốt;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng