

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 201/2018/DS-PT

Ngày: 26-10-2018

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Tuấn**.

Các Thẩm phán:

1. Ông **Nguyễn Duy Lâm**;

2. Ông **Nguyễn Văn Bình**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Bùi Toàn**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Sinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2018/TLPT-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2018, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thành T (Nh)**, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 559, đường 30/4, khu phố N, phường Ni, thành phố T, tỉnh T; *vắng mặt*.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Phạm Lê D**, sinh năm 1989; cư trú tại: Số 493, đường B, khu phố N, phường Ni, thành phố T, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành T (theo Văn bản ủy quyền ngày 11-11-2015); *có mặt*.

Bị đơn: Bà **Lưu Thị H**, sinh năm 1951; địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện Ta, tỉnh T; *có mặt*.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Bà **Đặng Thị Kim L (Út L)**, sinh năm 1965; cư trú tại: tổ 13, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị H (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2016); *vắng mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lưu Thị H: Ông **Trịnh Văn H**, là Luật sư của Chi nhánh văn phòng luật sư G, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; *có mặt*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn B**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số 60/4, đường B, khu phố N, phường Ni, thành phố T, tỉnh T; *vắng mặt*.

- Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện Ta, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- Chị **Nguyễn Anh Đ**, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Số 559, đường 30/4, khu phố N, phường Ni, thành phố T, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- Bà **Huỳnh Thị Kim Th**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số 27, Hẻm 2, đường T, Khu phố 4, Phường 1, thành phố T, tỉnh T; *vắng mặt*.

- Anh **Nguyễn Công H**, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện Ta, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1936; địa chỉ cư trú: Số 559, đường 30/4, khu phố N, phường Ni, thành phố T, tỉnh T; *vắng mặt*.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thành T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-10-2015 của nguyên đơn anh Nguyễn Thành T; người đại diện theo ủy quyền của anh T là anh Phạm Lê D trình bày:

Anh T được cha mẹ tặng cho hai phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Ta, tỉnh T gồm:

+ Phần đất thứ nhất có diện tích 20.000 m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 34 do Ủy ban nhân huyện Ta, tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01092172/QĐ-UB, ngày 28-02-2006.

+ Phần đất thứ hai có diện tích 34.069 m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 34 do UBND huyện Ta, tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH76620, ngày 17-6-2013.

Ngày 27-12-2013, anh chuyển nhượng cho bà Lưu Thị H phần đất có diện tích 730,3 m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 34, với giá 45.000.000 đồng; anh đã nhận 35.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ.

Tại giấy nhận tiền ghi ngày 08-4-2013 có nội dung “*Anh đồng ý sang nhượng cho bà H diện tích đất 06 công 07 cao, với số tiền 35.000.000 đồng, đã nhận 30.000.000 đồng, hẹn đến ngày 27-12-2013 trả tiếp số tiền còn lại là 5.000.000 đồng*”. Việc anh ghi như trên là có sự nhầm lẫn và bị bà H lừa dối, vì giá đất tại thời điểm năm 2013 là 500.000.000 đồng/ha, như vậy số tiền 35.000.000 đồng tương đương với 700 m² (07 cao).

Sau đó, anh cùng bà H và ông Nguyễn B có đến Ủy ban nhân dân xã T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng bà H yêu cầu anh phải chuyển quyền sử dụng phần đất với diện tích 6.700 m² (tức 06 công 07 cao) nên anh không đồng ý.

Khoảng tháng 06 năm 2013, Công ty Tài nguyên và Môi trường trắc địa, đo đạc Xí nghiệp 305 (Sau đây gọi tắt là Xí nghiệp 305) tiến hành đo đạc lại đất tại khu vực ấp Đ, xã T, huyện Ta để tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đo đạc xong, Xí nghiệp 305 thông báo phần đất của anh bị thiếu 6.730,3 m² nên anh mới biết đất của anh bị bà H lấn chiếm. Cụ thể, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 28.000 m², nhưng qua đo đạc đất thực tế là 34.730 m² nên bà H đã lấn chiếm của anh phần đất có diện tích 6.000 m².

Tại Biên bản xác minh ngày 23-9-2015 và Biên bản hòa giải ngày 29-9-2015 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Ta, bà H thừa nhận có nhận chuyển nhượng của anh phần đất có diện tích 730,3 m², còn 6.000 m² là do ông Nguyễn B, bà Huỳnh Thị Kim Th chuyển nhượng cho bà H. Đối với hợp đồng sang nhượng đất ghi ngày 27-12-2013 anh có ghi phần đất chuyển nhượng có diện tích 6,927 m² là do anh hiểu nhầm chưa đủ 07 cao (700 m²) nên anh mới ký tên đồng ý sang nhượng.

Việc thỏa thuận đổi phần đất có diện tích 0,6 ha đang trồng cây cao su (giáp với phần đất có diện tích 0,8 ha) giữa anh với ông B, bà Th và cha mẹ anh là không có.

Do bà H lấn chiếm đất của anh từ ngày 25-4-2011 đến nay làm mất thu nhập của anh nên yêu cầu bà H phải bồi thường tiền mất thu thập là 25.000.000 đồng X 0,6 ha X 06 năm = 90.000.000 đồng (tính theo giá thuê đất bình quân là 25.000.000 đồng/01ha/01 năm).

Nay anh khởi kiện yêu cầu bà Lưu Thị H trả lại cho anh phần đất có diện tích 6.000 m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 34, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông D (thửa đất số 11); hướng Tây giáp đất ông Du (thửa đất số 13); hướng Nam giáp đất của anh T (thửa đất số 17); hướng Bắc giáp đất của anh Nguyễn Công H (thửa đất số 16) và bồi thường cho anh tiền mất thu thập là 90.000.000 đồng. Đối với 205 cây cao su (khoảng 4 năm tuổi) do bà H trồng trên phần đất tranh chấp, anh không có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu bà H tự thanh lý để giao trả đất cho anh hoặc anh có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị cây cao su này cho bà H.

Đối với số tiền 35.000.000 đồng anh đã nhận của bà H trước đây vì đã đồng ý chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 927 m² thì nay anh đồng ý trả lại cho bà H và đồng ý chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày nhận tiền cho đến khi Tòa án xét xử xong ở cấp sơ thẩm. Anh không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, vì anh chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích đất 927 m²; riêng phần đất có diện tích 6.000 m² là do ông B, bà Th chuyển nhượng cho bà H.

Bị đơn bà Lưu Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Đặng Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 07-4-2011 bà có nhận chuyển nhượng của ông B, bà Th phần đất có diện tích khoảng 1,4 ha, với giá 400.000.000 đồng/ha. Ông B đã nhận 540.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng hẹn khi nào chuyển quyền xong sẽ trả đủ; khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản và ông B, bà Th đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà được phần đất có diện tích 0,8 ha; còn lại 0,6 ha chưa thực hiện được vì diện tích đất này do bà Nguyễn Thị M (*Mẹ của ông B*) đứng tên; trên diện tích đất này bà M trồng cao su và đang khai thác mủ nên bà M có thỏa thuận với bà là sẽ yêu cầu anh T giao phần đất có diện tích 0,6 ha của anh T (kể diện tích đất 0,8 ha của ông B) cho bà để đổi diện tích đất mà bà M đã chuyển nhượng và tặng cho ông B.

Ngày 08-4-2013 anh T đồng ý chuyển nhượng lại cho bà phần đất có diện tích 700 m² (07 cao) với giá 35.000.000 đồng, có làm giấy nhận tiền do anh T viết và ký tên, theo giấy nhận tiền trên có nội dung “*Anh T đồng ý chuyển nhượng cho bà diện tích đất 6.700 m² (06 công 07 cao) với giá 35.000.000 đồng, đã nhận trước 30.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ trả đủ*”. Sau đó, bà cùng với anh T và ông B đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện Ta để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 0,6 ha nhưng giữa anh T với ông B xảy ra mâu thuẫn, do anh T không đồng ý tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà và bỏ ra về.

Sau đó anh T và ông B có đến phần đất tranh chấp này để xác định ranh đất giao cho bà sử dụng; ông B đã cắm ranh bằng trụ bê tông giáp với diện tích đất còn lại của anh T. Sau khi các bên đã thống nhất ranh đất, bà đã trồng cây cao su trên đất, sử dụng ổn định đến nay không có ai ngăn cản. Việc thỏa thuận đổi đất giữa anh T với ông B và giao cho bà sử dụng phần đất hoán đổi, chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó bà có yêu cầu anh T chuyển quyền sử dụng diện tích đất hoán đổi này cho bà nhưng anh T không đồng ý; bà có gặp ông B, ông B cam kết nếu anh T không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà thì ông B yêu cầu bà M chuyển quyền sử dụng diện tích đất mà ông B nhận chuyển nhượng từ bà M, ông T và được bà M tặng cho; nên bà gặp bà M thì bà M không đồng ý và yêu cầu bà tiếp tục sử dụng phần đất hoán đổi với anh T, sẽ không có ai ngăn cản.

Vào năm 2013, anh T cùng với bà đến chỉ ranh đất đã chuyển nhượng để Xí nghiệp 305 đo đạc và có làm hợp đồng với nội dung “*....Đồng ý sang nhượng cho bà diện tích đất 6.927 m², với giá 45.000.000 đồng, trả trước 35.000.000 đồng (vào ngày 08-4-2013, đã nhận 30.000.000 đồng, đến ngày 27-12-2013*

nhận thêm 5.000.000 đồng), còn lại 10.000.000 đồng hẹn sau khi sang tên chuyển quyền xong sẽ trả đủ....”.

Theo Biên bản hòa giải ngày 29-9-2015 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Ta, anh T đã đồng ý chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 927 m² cho bà nhưng chỉ tính giá chuyển nhượng diện tích 700 m² (07 cao) là 35.000.000 đồng mà bà đã trả đủ cho anh T; bà dự định cho lại anh Nguyễn Công H (*con bà H*) diện tích đất này nên trong sơ đồ đo đạc do anh H đứng tên.

Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, vì phần đất tranh chấp này anh T đã chuyển nhượng cho bà theo hợp đồng sang nhượng ngày 27-12-2013. Đồng thời, bà có yêu cầu phản tố buộc anh T tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh T lập ngày 27-12-2013 với diện tích 6.927 m² nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì chỉ còn diện tích 6.403,2 m² và trên đất có 205 cây cao su (khoảng 4 năm tuổi). Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và anh T không lưu thông được, buộc bà phải trả lại đất cho anh T thì bà đồng ý giao diện tích đất 6.403,2 m² cùng toàn bộ số cây cao su trên đất này cho anh T và anh T phải trả lại tiền giá trị đất và cây cao su trên đất theo định giá.

Đối với việc ông B, bà Th có nhận số tiền 540.000.000 đồng là giá trị 1,4 ha đất do bà chuyển nhượng của ông B trước đây, nay bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn B trình bày: Vào ngày 07-4-2011 ông và bà Th (*vợ ông B, đã ly hôn năm 2015*) có viết giấy tay chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 1,5 ha (*nhưng thực tế chỉ có 1,4 ha*), với giá 400.000.000 đồng/ha; đã nhận 540.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào sang tên chuyển quyền sẽ trả đủ. Phần đất này ông và bà Th chỉ đứng tên diện tích 0,8 ha và đã làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà H xong. Đối với 0,6 ha còn lại do ông nhận chuyển nhượng của ông T, bà M (*cha, mẹ ông B*) diện tích 0,5 ha và ông T, bà M tặng cho thêm 0,1 ha nhưng chưa chuyển quyền cho ông (*chỉ viết giấy tay*); hiện trạng trên đất đã trồng cây cao su được 03 năm tuổi, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông S; hướng Tây giáp đất một người ông không nhớ tên; hướng Nam giáp đất ông A; Bắc giáp đất còn lại của ông T, bà M. Hiện tại, phần đất này do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì được bà M tặng cho nhưng ông T không biết nên ông T đang khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T tại Tòa án nhân dân thành phố T.

Khi ông chuyển nhượng diện tích đất 0,6 ha cho bà H thì trên đất đã trồng cây cao su nên ông, bà Th, bà M, anh T và bà H đã thỏa thuận thống nhất lấy diện tích đất trống của anh T đứng tên (giáp với diện tích đất 0,8 ha của ông đã sang tên cho bà H) có diện tích tương đương để giao cho bà H; còn diện tích đất có cao su của ông thì mẹ ông và anh T tự giải quyết với nhau; việc thỏa thuận đổi đất trên không làm thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Phần đất có diện tích 0,6 ha của anh T dùng để hoán đổi giao cho bà H có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông D và ông S; hướng Tây giáp đất một người ông không nhớ

tên; hướng Nam giáp đất còn lại của anh T; hướng Bắc giáp phần đất 0,8 ha của ông đã giao cho bà H. Ngay sau khi thỏa thuận thì ông, anh T cùng bà H đã ra xác định ranh để giao đất thực địa và cắm trụ bê tông, hiện nay vẫn còn.

Đến tháng 01-2012 thì ông, anh T và bà H có đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện Ta làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của anh T cho bà H; tại đây, anh T cho rằng ông ký tên chuyển quyền cho bà H thì ông tự chịu trách nhiệm, anh T không đồng ý và bỏ về; do không chuyển quyền được nên bà H đề nghị nhận diện tích đất có cao su thì bà M cố ý kéo dài mà không thực hiện; ông có đến nói với bà M nhưng bà M cũng không thực hiện cho đến khi bà M làm thủ tục tặng cho phần đất hoán đổi nêu trên cho anh T đứng tên, nhưng bà H vẫn tiếp tục sử dụng phần đất này (do anh T giao từ năm 2011 đến nay) và đã trồng cây cao su trên đất. Theo ông biết thì bà H có nhiều lần yêu cầu anh T và bà M chuyển quyền sử dụng đất cho bà H nhưng bà M và anh T không đồng ý.

Ngoài ra, sau khi đã giao đất cho bà H từ năm 2011, ông và anh T có đến đo đạc lại diện tích đất thì diện tích đất của anh T giao cho bà H dư ra hơn 700 m² và anh T có thông báo cho bà H thì bà H đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất dư ra với giá 45.000.000 đồng. Anh T làm hợp đồng ghi chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 06 công 07 cao với giá 45.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền 45.000.000 đồng là 07 cao (700 m²), còn 06 công thì đã tính vào hợp đồng ông đã chuyển nhượng cho bà H ngày 07-4-2011.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu bà H trả cho anh T phần đất có diện tích 6.000 m² là điều vô lý, không có căn cứ. Ông yêu cầu anh T và bà M (*mẹ ông*) phải sang tên chuyển quyền cho bà Lưu Thị H diện tích đất như các bên đã thỏa thuận nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Th trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn B (*đã ly hôn năm 2015*). Bà thống nhất với lời trình bày của ông B. Anh T phải có nghĩa vụ sang tên chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà H; bà và ông B không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Anh Đ trình bày: Chị là vợ của anh T, diện tích đất mà anh T đang tranh chấp với bà H là tài sản riêng của anh T, không liên quan đến chị, chị không có ý kiến gì về việc tranh chấp này nên xin được giải quyết và xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là chồng của bà Lưu Thị H, ông thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà H. Mọi ý kiến và yêu cầu của bà H cũng là ý kiến và yêu cầu của ông, vì lý do sức khỏe nên ông xin được giải quyết và xét xử vắng mặt trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công H trình bày: Anh là con ruột của bà Lưu Thị H, anh thống nhất với lời trình bày của bà H về việc anh được đứng tên thừa đất tranh chấp (*trên sơ đồ đo đạc năm 2013*). Anh thống nhất với yêu cầu của bà H, anh không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là mẹ ruột của Nguyễn Thành T và Nguyễn B. Nguyễn B có chuyển nhượng đất

cho bà H hay không thì bà không nhớ, bà không cho đất hay chuyển nhượng đất cho Nguyễn B mà chỉ cho mượn đất để trồng mì. Vào thời gian nào bà không nhớ rõ nhưng bà nhớ có đổi đất với Nguyễn B, bà lấy 0,6 ha đất ở ấp Đ, xã T, huyện Ta để đổi lấy diện tích đất của Nguyễn B gần ngã tư T, thành phố T; việc đổi đất này chỉ thỏa thuận miệng, bà không biết Nguyễn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã đổi hay chưa và cũng không biết ai đang sử dụng đất này.

Bà không có thỏa thuận với Nguyễn B và Nguyễn Thành T lấy 0,6 ha đất trồng của T giao cho bà H để giữ lại 0,6 ha đất trồng cây cao su của bà; việc T khởi kiện bà H bà không biết và cũng không liên quan đến việc này. Bà xin được giải quyết và xét xử vắng mặt, vì hiện nay bà đã già yếu.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 14-5-2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T:

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 604, Điều 608, Điều 697, Điều 698, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 4, Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành T đối với bà Lưu Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 6.000 m² và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 90.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị H đối với anh Nguyễn Thành T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 27-12-2013, diện tích 6.403,2 m².

Bà Lưu Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 6.403,2 m², thuộc thửa đất 17, tờ bản đồ số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 106562, số vào sổ H01092...172/QĐ-UB do Ủy ban nhân huyện Ta, tỉnh T cấp ngày 28-02-2006 cho Nguyễn Thành T đứng tên sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất của ông D (thửa đất số 11); hướng Tây giáp đất ông Du (thửa đất số 13); hướng Nam giáp đất của anh T (thửa đất số 17); hướng Bắc giáp đất của anh Nguyễn Công H thuộc thửa đất số 16 (kèm theo kết quả đo đạc ngày 21-6-2016 của Công ty TNHH trắc địa và bản đồ Miền Nam). Bà Lưu Thị H và anh Nguyễn Thành T có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Lưu Thị H được quyền sở hữu 205 cây cao su trên phần đất nêu trên (trong đó có 105 cây gần 05 năm tuổi, 65 cây gần 04 năm tuổi, 35 cây gần 03 năm tuổi).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24-5-2018, anh Nguyễn Thành T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Xét đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thành T và lời trình bày tại phiên tòa của anh Phạm Lê D là người đại diện theo ủy quyền của anh T trình bày: yêu cầu bà Lưu Thị H trả lại phần đất có diện tích 6.000 m² và bồi thường tiền mất thu nhập 90.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa anh T, ông B với bà M có thỏa thuận hoán đổi đất để giao phần đất tranh chấp này có diện tích 6.000 m², thuộc thửa 17, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Ta cho bà H quản lý, sử dụng ổn định và đã trồng cây cao su trên đất từ năm 2011 đến nay.

Theo “*Giấy sang đất*” ngày 27-12-2013, anh T cho rằng việc anh ký tên vào giấy sang nhượng đất này là do có sự nhầm lẫn và bị bà H lừa dối là không có cơ sở; bởi lẽ, tại thời điểm ký kết hợp đồng anh T có đủ năng lực hành vi dân sự, khi ký hợp đồng anh T hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc; khi bà H trồng cây cao su trên đất tranh chấp đến nay anh T không tranh cản. Theo lời khai của bà H, bà S (*chị ruột anh T*) đã xác định việc đổi đất giữa ông B với anh T để giao phần đất tranh chấp này cho bà H là đúng. Do đó, anh T cho rằng bà H lấn chiếm đất là không có căn cứ chấp nhận; do không chấp nhận yêu cầu của anh T buộc bà H trả lại đất tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về phần yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại do mất thu nhập với số tiền 90.000.000 đồng.

[2] Theo yêu cầu phản tố của bà H buộc anh T thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 6.927 m², nhưng anh T không chấp nhận, anh T đồng ý trả lại cho bà H số tiền 35.000.000 đồng theo hợp đồng sang nhượng diện tích 700 m² và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Anh T thừa nhận ngày 27-12-2013 anh có làm hợp đồng sang nhượng cho bà H 6.927 m² đất với giá 45.000.000 đồng, trả trước 35.000.000 đồng, còn nợ 10.000.000 đồng thỏa thuận sau khi làm thủ tục sang tên chuyển

quyền xong sẽ trả đủ nên việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên là có thật; phù hợp với “*Giấy sang đất*” ghi ngày 27-12-2013 có nội dung “...*Chuyển nhượng diện tích đất 6.927 m², giá trị chuyển nhượng là 45.000.000 đồng*”. Ngoài ra, ngày 08-4-2013 anh T còn viết giấy nhận tiền có nội dung “...*có nhận của anh Nguyễn Công H số tiền 30.000.000 đồng về vấn đề sang nhượng 06 công 07 cao đất đang nằm trong sổ đỏ của tôi do ông Nguyễn B bán...*” nên có cơ sở xác định việc thỏa thuận đổi đất giữa anh T, bà M với ông B, bà H là có thật; cụ thể, đã thỏa thuận hoán đổi phần đất có diện tích 0,6 ha của ông B, thuộc một phần của thửa đất số 27, do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì phần đất này đã trồng cây cao su và ông T, bà M đã cho ông B nhưng chưa sang tên; năm 2011 ông B chuyển nhượng lại cho bà H; nhưng ngày 17-6-2013 bà M lại chuyển quyền cho anh T) để giao cho anh T sử dụng và để đổi lấy phần đất có diện tích tương đương là 0,6 ha của anh T, thuộc một phần của thửa đất số 17 (phần đất này là đất trống, do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để giao cho bà H quản lý sử dụng từ năm 2011 đến nay (cả hai phần đất được hoán đổi này đều tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Ta).

Ngoài phần đất hoán đổi 0,6 ha để giao cho bà H sử dụng, anh T còn thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho bà H phần đất có diện tích 927 m² (do đo đạc lại phần đất 0,6 ha đã hoán đổi, đã thừa ra nhiều hơn 927 m²), với giá 45.000.000 đồng.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh T với bà H là chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, thực tế bà H đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay, bà H trồng cây cao su là cây lâu năm trên đất nên cần chấp nhận yêu cầu của bà H xin lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 27-12-2013 giữa bà H với anh T.

[4] Theo đơn phản tố, bà H yêu cầu anh T phải tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.927 m²; tại phiên tòa sơ thẩm bà H chỉ yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.403,2 m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 34 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01092...172/QĐ-UB do UBND huyện Ta, tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thành T ngày 28-02-2006), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Ta, tỉnh T. Bà H được tiếp tục sở hữu 205 cây cao su do bà trồng trên đất tranh chấp.

[5] Theo giấy sang đất ngày 27-12-2013 thể hiện diện tích đất sang nhượng là 6.927 m², với giá 45.000.000 đồng, trả trước 35.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên chuyển quyền sẽ trả đủ. Anh T, bà H đều xác nhận phần đất 927 m², trị giá 45.000.000 đồng (tương đương 48.500 đồng/1 m²); bà H đã trả được 35.000.000 đồng (tương ứng với 721,6 m²), còn lại 205,4 m² là chưa trả tiền. Căn cứ vào Chứng thư thẩm

định giá của Công ty TNHH thẩm định giá Đại Việt ngày 11-7-2016 thể hiện phần đất 6.403,2 m² đang tranh chấp trị giá 403.185.200 đồng, tương đương 63.000 đồng/1 m², nhưng thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 6.927 m² nên bà H đã trả tiền nhiều hơn diện tích đất anh T đã giao. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H chỉ yêu cầu được nhận 6.403,2 m² đất theo đo đạc thực tế và không yêu cầu anh T trả lại cho bà số tiền đã trả thừa nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành T; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành T nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành T;
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DSST ngày 14 tháng 5 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T.

4. Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 604, Điều 608, Điều 697, Điều 698, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 4, Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành T đối với bà Lưu Thị H, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 6.000 m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 90.000.000 đồng.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị H đối với anh Nguyễn Thành T, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 27-12-2013, với diện tích đất chuyển nhượng là 6.403,2 m².

Bà Lưu Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 6.403,2 m², thuộc một phần thửa đất 17 (thửa mới số 24), tờ bản đồ số 34 (tờ bản đồ mới 57), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 106562, số vào sổ H01092...172/QĐ-UB do Ủy ban nhân huyện Ta, tỉnh T cấp ngày 28-02-2006 cho Nguyễn Thành T đứng tên sử dụng, phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông D, ông S (thửa 11), dài 8,3 m + 6,0 m = 14,3 m.

Hướng Tây giáp đất ông Du (thửa 13), dài 29,3 m.

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thành T (thửa 17), dài 294,9 m.

Hường Bắc giáp đất ông Nguyễn Công H (thửa 16), dài 302,7 m.

(có sơ đồ kèm theo)

Bà Lưu Thị H và anh Nguyễn Thành T có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Lưu Thị H được quyền sở hữu 205 cây cao su trên phần đất này *(trong đó có 105 cây gần 05 năm tuổi, 65 cây gần 04 năm tuổi, 35 cây gần 03 năm tuổi)*.

7. Về án phí và chi phí tố tụng:

7.1. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Thành T phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng chi phí đo đạc và thẩm định giá. Ghi nhận anh T đã thanh toán xong.

7.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thành T phải chịu 4.900.000 *(bốn triệu, chín trăm nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 4.750.000 đồng theo Biên lai thu số 0022307 ngày 26-10-2015 và Biên lai thu số 0024300 ngày 05-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T. Anh T còn phải nộp thêm 150.000 *(một trăm, năm mươi nghìn)* đồng.

Hoàn trả lại cho bà H 200.000 *(hai trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0022613, ngày 15-01-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T.

7.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thành T phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp theo Biên lai thu số: 0025532 ngày 22-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T.

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

9. 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 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh T;
- TAND huyện Ta;
- Chi cục THADS huyện Ta;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn