

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 447/2019/DS-PT

Ngày: 25-11-2019

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14/11/2019 và ngày 25/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2019/TLPT-DS, ngày 03 tháng 9 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 456/2019/QĐ-PT, ngày 29 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Long T, xã Phú T, huyện Tam N, Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh , sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp An P, xã An L, huyện Tam N, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B là anh Phương Ngọc D1 là luật sư - Văn phòng Luật sư Vạn L chi nhánh tại Tây N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1 Bà Trương Thị Hồng N, sinh năm 1973 (vợ ông B) (có mặt);

3.2 Anh Trần Thanh Minh T, sinh năm 1993 (con ông B) (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp An P, xã An L, huyện Tam N, Đồng Tháp.

3.3 Ông Trần Văn T1, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Long A, xã Phú T, huyện Tam N, Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Thanh B là bị đơn và bà Trương Thị Hồng N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào năm 2004 bà có sang nhượng của ông Trần Thanh B một phần đất thổ cư và đất hầm cụ thể như sau: Thửa 2637, tờ bản đồ số 4, diện tích 198m², loại đất thổ cư, 01 căn nhà cấp 4 bằng gỗ tạp cất trên đất và thửa số 192, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.794m², loại đất Ao, với tổng số tiền chuyển nhượng là 170.000.000đ. Sau khi hai bên thỏa thuận sang nhượng, bà đã giao đủ số tiền sang nhượng phần đất trên cho ông B và ông B đã giao toàn bộ phần đất trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất cho bà quản lý và sử dụng. Sau khi ông B giao đất cho bà, bà bán căn nhà của ông B cho ông M với số tiền là 3.000.000đ, phần đất còn lại bà nuôi cá và trồng cây. Đến năm 2006, bà với ông B có làm giấy sang nhượng đất và nhà trên cho bà để làm tin. Năm 2009, Nhà nước thu hồi 1.731,6m² đất, thuộc 01 phần của thửa 192 để làm cụm dân cư và có bồi thường số tiền 130.459.000đ và hỗ trợ 02 nền nhà tái định cư. Do ông B còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà có nhờ ông B ký dùm các thủ tục bồi thường còn tiền bồi thường và nền nhà thì do bà trực tiếp nhận quản lý và sử dụng. Năm 2016, bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông T1 và giao đất cho ông T1 quản lý và sử dụng. Năm 2017, bà có yêu cầu ông B làm thủ tục sang tên phần đất đã sang nhượng cho bà, để bà chuyển nhượng cho người khác thì ông B cho rằng không có sang nhượng phần đất trên cho bà mà chỉ cầm cố mà thôi.

Nay bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B phải làm thủ tục sang tên phần đất đã sang nhượng cho bà thuộc thửa 2637 và 192, cùng tờ bản đồ số 4 hiện do

ông B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được quản lý và sử dụng 02 nền nhà tái định cư khi thu hồi đất, thuộc thửa số 81 và thửa số 82, cùng tờ bản đồ số 8.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông T1, sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này.

Bị đơn Trần Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng N cùng trình bày:

Vào năm 2003, vợ chồng ông B có sang nhượng của ông Đ phần đất thuộc thửa 2637 và thửa 192, đã làm thủ tục sang tên theo quy định, do ông Trần Thanh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi sang nhượng phần đất trên, vợ chồng ông B cất nhà ở. Năm 2006, do hoàn cảnh khó khăn, nhà bị hư nên vợ chồng ông B cố phần đất trên lại cho bà D với số tiền là 80.000.000đ (không có làm giấy tờ cố đất), hẹn khi nào có tiền thì chuộc lại. Năm 2009, Nhà nước có thu hồi 1.731,6m² đất, thuộc 01 phần của thửa 192 để làm cụm dân cư và có bồi thường số tiền 130.459.000đ và hỗ trợ 02 nền nhà tái định cư. Sau khi ông B nhận tiền bồi thường, có trả cho bà D tiền cố đất được 50.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ. Việc bà D cho rằng ông B đã sang nhượng phần đất trên cho bà D với số tiền là 170.000.000đ là không đúng, chữ ký trong tờ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 20/9/2004 không phải của ông B, các thành viên trong gia đình ông B cũng không ai ký tên vào hợp đồng trên và hợp đồng trên cũng không được chính quyền địa phương xác nhận.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B làm thủ tục sang tên phần diện tích đất thuộc thửa 2637 và 01 phần diện tích còn lại của thửa 192 và yêu cầu được quản lý và sử dụng 02 nền nhà tái định cư vợ chồng ông B không đồng ý, vì vợ chồng ông B không có bán đất cho bà D.

Nay vợ chồng ông B yêu cầu bà D phải di dời cây cối, giao trả lại phần diện tích đất mà ông B đã cố cho bà D thuộc thửa 192 và thửa 2637 cho vợ chồng ông B quản lý và sử dụng, vợ chồng ông B trả lại cho bà D số tiền cố đất còn thiếu là 30.000.000đ, yêu cầu Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông B được quản lý và sử dụng 02 nền nhà tái định cư thuộc thửa đất số 81 và thửa 82, cùng tờ bản đồ số 8.

Theo hồ sơ án sơ thẩm ông Trần Văn T1 trình bày:

Vào năm 2016, ông có sang nhượng của bà D phần diện tích đất thuộc thửa số 2637, tờ bản đồ số 04, diện tích 198m² và 01 phần diện tích còn lại của thửa 192, hai bên có làm giấy tay với nhau, sau khi sang nhượng phần đất trên,

ông sử dụng trồng cây như: Dừa, Mít, Xoài, Bạch Đàn... nhưng phần đất này hiện nay bà D chưa làm thủ tục sang tên cho ông theo quy định.

Nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán phần đất trên giữa ông với bà D trong vụ án này, mà giữa ông với bà D sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Đối với phần cây trồng trên đất nếu sau này Tòa án buộc ông di dời thì ông sẽ di dời.

Bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tam N tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh B đối với bà Nguyễn Thị D, về việc yêu cầu bà D trả lại phần đất thuộc thửa 2637, diện tích 198m², mục đích sử dụng: (T) và thửa đất số 192, tờ bản đồ số 04, diện tích 62,4m² (đo đạc thực tế 235m²), mục đích sử dụng: (TS), cùng tờ bản đồ số 4.

3. Buộc ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D thuộc thửa 2637, diện tích 198m², mục đích sử dụng: (T) và thửa đất số 192, diện tích 62,4m² (đo đạc thực tế 235m²), mục đích sử dụng: (TS), cùng tờ bản đồ số 4, do ông Trần Thanh B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Thửa 2637:

- Hướng Đông giáp đất ông T1 có chiều dài là 31,6 mét (Từ mốc số M 13 (giáp lộ làng) đo đến mốc số M 11 (giáp thửa 192));

- Hướng Bắc giáp với thửa 192 có chiều dài là 6 mét (Từ mốc số M 11 đo đến mốc số M 4);

- Hướng Tây giáp với các thửa đất số 2764, 2765 và 3486 của ông L có chiều dài là 32,2 mét (Từ mốc số M 1 (giáp lộ làng) đo đến mốc số M 4 (giáp thửa 192));

- Hướng Nam giáp với Lộ làng có chiều dài là 6,2 mét (Từ mốc số M 1 đo đến mốc số M 13).

Thửa 192:

- Hướng Đông giáp với cụm dân cư xã Phú Thành A có chiều dài là 27,3 mét (Từ mốc số M 10 đo đến mốc số M 9);

- Hướng Bắc giáp đất ông N có chiều dài là 1 mét (Từ mốc số M 8 đo đến mốc số M 9);

- Hướng Tây giáp với đất ông L và đất ông N có chiều dài là 10,4 mét (Từ mốc số M 8 đo đến mốc số M 7);

- Hướng Tây giáp với đất ông L và đất ông N có chiều dài là 4,8 mét (Từ mốc số M 7 đo đến mốc số M 6);

- Hướng Nam giáp với thửa 192 có chiều dài là 1,7 mét (Từ mốc số M 5 đo đến mốc số M 6).

- Hướng Tây giáp với đất ông L và đất ông N có chiều dài là 12,8 mét (Từ mốc số M 5 đo đến mốc số M 4);

- Hướng Nam giáp với thửa 192 có chiều dài là 6 mét (Từ mốc số M 4 đo đến mốc số M 11).

- Hướng Nam giáp với đất ông Trần Văn T có chiều dài là 10 mét (Từ mốc số M 10 đo đến mốc số M 11).

Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam N và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018 của Tòa án.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam N thu hồi thửa đất số 2637, diện tích 198m² (đo đạc thực tế 198m²), mục đích sử dụng: (T) và thửa đất số 192, tờ bản đồ số 4, diện tích còn lại 62,4m² (đo đạc thực tế 235m²), mục đích sử dụng đất: (TS), cùng tờ bản đồ số 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02468/QSSDD/2358/H, Ủy ban nhân dân huyện Tam N cấp ngày 15/10/2003, do ông Trần Thanh B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để cấp lại các thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị D theo quy định.

Bà Nguyễn Thị D được đến cơ quan có thẩm quyền, để đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định.

4. Buộc ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị D 02 nền nhà tái định cư (nền số 5, số 6 Lô C) thuộc các thửa đất số 81 và số 82 cùng tờ bản đồ số 08, cụ thể như sau:

Nền số 5, thửa số 81:

- Hướng Đông giáp với thửa đất số 89 có chiều dài là 6 mét (Từ mốc số 5 (giáp vỉa hè) đo đến mốc số 4 (giáp thửa 82));

- Hướng Bắc giáp với thửa 82 có chiều dài là 17 mét (Từ mốc số 4 đo đến mốc số 9);
- Hướng Tây giáp với vỉa hè có chiều dài là 1 mét (Từ mốc số 9 đo đến mốc số 8);
- Hướng Tây giáp với vỉa hè có chiều dài là 7,06 mét (Từ mốc số 8 đo đến mốc số 7);
- Hướng Nam giáp với vỉa hè có chiều dài là 12 mét (Từ mốc số 7 đo đến mốc số 5).

Nền số 6, thửa số 82:

- Hướng Đông giáp với thửa đất số 89 có chiều dài là 5 mét (Từ mốc số 4 (giáp thửa 81) đo đến mốc số 3 (giáp thửa 84));
- Hướng Bắc giáp với thửa 84 có chiều dài là 17 mét (Từ mốc số 3 đo đến mốc số 1);
- Hướng Tây giáp với vỉa hè có chiều dài là 5 mét (Từ mốc số 1 đo đến mốc số 9);
- Hướng Nam giáp với thửa đất số 81 có chiều dài là 17 mét (Từ mốc số 9 đo đến mốc số 4).

Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam N và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2018 của Tòa án.

Bà Nguyễn Thị D được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 82 cùng tờ bản đồ số 08 nêu trên theo quy định.

Bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định là 2.400.000đ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 5.612.000đ. Tổng cộng là 8.012.000đ (Tám triệu không trăm mười hai nghìn đồng) (đã nộp xong).

5. Về án phí:

Ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B đã nộp là 2.235.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005538 ngày 18/3/2019. Ông B còn được nhận lại 1.935.000đ.

Bà Nguyễn Thị D được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001461

ngày 01/11/2018 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000584 ngày 21/12/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/7/2019 bị đơn Trần Thanh B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị Hồng N cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà D cho rằng ông B và bà N chuyển nhượng nhà và đất vào ngày 20/9/2004, không đồng ý giao 02 nền tái định cư và diện tích đất còn lại cho bà D; ông B và bà N đồng ý trả 30.000.000đ tiền cổ đất cho bà D, yêu cầu giám định lại chữ viết của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng N giữ nguyên nội dung kháng cáo, không chấp nhận giao đất cho bà D theo án sơ thẩm đã tuyên, đồng ý trả lại cho bà D 30 triệu đồng tiền cổ đất chưa trả, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà D, vì đất này chỉ cầm cố, không có chuyển nhượng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh Minh T đồng ý với ý kiến trình bày của ông B và bà N.

Luật sư D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B nhận định quyền sử dụng đất (QSDĐ) là của chung vợ chồng ông B, một mình ông B ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng pháp luật, hợp đồng xác lập từ năm 2006 đến nay theo Bộ luật dân sự năm 2015 là đã hết thời hiệu, thủ tục thu hồi bồi thường QSDĐ đều là của ông B, cho nên bà D khởi kiện yêu cầu là không có căn cứ và đã hết thời hiệu khởi kiện, Tòa sơ thẩm xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên nhận định các tình tiết chứng minh có giao dịch chuyển nhượng nhà, đất và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp theo kết quả thẩm định, đo đạc hiện trạng có diện tích là 198m² đất thổ cư thuộc thửa số 2637 và 235m² đất ao thuộc thửa số 192, cùng tờ số 4, tại xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 15/10/2003 do ông B đứng tên; đất hiện do bà D quản lý và chuyển nhượng lại cho ông T1 năm 2016, ông T1 đang sử dụng trồng cây (giữa bà D với ông T chưa xác lập chủ quyền quyền sử dụng đất và không có tranh chấp). Kèm đất này là đất của 02 nền nhà tái định cư số 81 và 82, cùng tờ số 8, tổng diện tích 174,5m², loại đất ONT, tại cụm dân cư xã Phú T, 02 nền đất này đang do bà D quản lý.

[2] Nguồn gốc đất đã có đủ cơ sở xác định: Đối với thửa số 2637 và 192 là của vợ chồng ông B, bà N nhận nhượng của người khác mà có, ông B cất nhà ở trên thửa 2637, thửa này có diện tích là 198m²; còn thửa 192 có diện tích là 1.794m²; năm 2004 ông B chuyển nhượng lại cho bà D, giá 170 triệu, bà D trả đủ tiền, ông B đã giao nhà, đất cho bà D xong, nhưng không làm giấy tờ, đến năm 2006 thì hai bên có lập ký văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất”, văn bản không công chứng, chứng thực; sau một thời gian bà D bán căn nhà lại cho ông M người hàng xóm mua giá 3 triệu đồng, ông M đã dỡ nhà đem về cất lại ở trên đất ông M gần đó, còn lại đất do bà D sử dụng; năm 2009 Nhà nước thu hồi 1.731,6m² trong thửa số 192 để làm khu dân cư, bồi thường 130.459.000đ và hỗ trợ 02 nền nhà tái định cư số 81 và 82, do đất ông B còn đứng tên nên ông B ký tên tất cả các thủ tục và nhận tiền, nhận nền nhà, nhưng chỉ là làm giúp bà D, ông B nhận tiền và nền nhà xong đều giao hết lại cho bà D; năm 2016 bà D chuyển nhượng đất thửa 2637 và phần diện tích còn lại của thửa 192 cho ông T1, đã giao đất cho ông T1 sử dụng; năm 2017 bà D yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà, thì ông B nói là không có sang nhượng mà chỉ là cầm cố. Đối với hai nền nhà số 81 và 82 là nền đất tái định cư do Nhà nước cấp, chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ nay được hưởng lợi đi kèm theo tranh chấp giao dịch nói trên.

[3] Bà D xác định giao dịch giữa bà D với bên ông B là giao dịch chuyển nhượng nhà và đất là có căn cứ chứng minh, đó là có văn bản hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất (ghi địa danh Phú T ngày 20/9/2004) hai bên là ông B với bà D thỏa thuận nội dung ký kết là ngày 27/11/2006, đã có giám định tư pháp của Phân Viện kỹ thuật hình sự Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận

đúng chữ ký ông B trên hợp đồng; đồng thời có ông M là người mua căn nhà ông B có trên đất do bà D bán lại, ông M nói rõ là nhà đất này ông B đã bán cho bà D và bà D bán lại cho ông, loại nhà gỗ, ông dỡ đem về đất ông cất lại còn sử dụng đến nay và nhiều người khác ở hàng xóm gần đất này có lời khai xác định ông B đã bán nhà đất này cho bà D.

[4] Ông B, bà N cùng khai nại là không có chuyển nhượng, mà chỉ là cầm cố cho bà D giá 80 triệu đồng, không có giấy cố, không giao kết thời hạn, ông B chứng minh là thủ tục Nhà nước thu hồi, đền bù đều là tên ông, ông kê khai, ký tên nhận tiền, nhận nền nhà tái định cư, sau khi nhận tiền đền bù ông đã trả cho bà D 50 triệu đồng, nay chỉ còn nợ 30 triệu đồng, yêu cầu bà D trả lại đất cố và 02 nền nhà tái định cư, ông trả tiếp nợ cố 30 triệu đồng. Nội dung khai nại này là không có căn cứ, vì nhà đất là tài sản lớn của gia đình, giao dịch cố mà không làm giấy tờ, không có thời hạn là không hợp tập quán địa phương; nhà cố mà bà D bán người khác dỡ đi ông không phản đối, nhận tiền đền bù (Biên bản hòa giải xã ghi ý kiến ông B nói là ông ký tên ông nhận tiền rồi mới đưa tiền lại bà D, nhận nền nhà tái định cư thì bà D chọn nền, ông B ký tên, bà D nhận và quản lý đến nay. Có lúc ông B giải thích nhận tiền đền bù giao lại bà D là do đã cố đất cho bà D 80 triệu đồng, có lúc nói giao lại bà D là trả tiền cố đất 50 triệu đồng), trong khi tiền đền bù là 130.459.000đ bà D khẳng định ông B giao hết cho bà, cho nên lý lẽ giải thích của ông B là lung tung, mâu thuẫn, không phù hợp diễn biến thực tế, không có căn cứ chứng minh nhà - đất này là giao dịch cầm cố.

[5] Ý kiến tranh luận của Luật sư D1, Hội đồng xét xử thấy rằng tuy bà N không ký tên trong văn bản giao dịch chuyển nhượng, nhưng bà N biết rõ và chấp nhận giao dịch thể hiện rõ là hành vi đồng ý giao nhà đất này cho bà D, dọn đồ đi về xã An Long cất nhà mới ở, hợp đồng có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản, nên sơ thẩm chấp nhận hợp đồng là có căn cứ; việc thu hồi đền bù đất do ông B ký tên, nhưng lợi ích về tiền và nền nhà tái định cư đều do bà D quản lý sử dụng thể hiện rõ ông B nhận và đã giao lại, chứng tỏ quan hệ giao dịch trước đó là chuyển nhượng và hợp đồng dân sự liên quan quyền sử dụng đất theo Bộ luật dân sự năm 2005 là không áp dụng thời hiệu theo hợp đồng dân sự thông thường khác, nên không bị coi là vi phạm tố tụng. Do đó, nhận định và đề nghị của Luật sư là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận, nhà - đất tranh chấp này không phải là cầm cố mà là chuyển nhượng, tuy văn bản hợp

đồng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, chuyển giao đất xong, nên không bị coi là vô hiệu do vi phạm về hình thức; Tòa cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu của bà D là phù hợp pháp luật; ông B, bà N kháng cáo đưa ra yêu cầu không có căn cứ nên không được chấp nhận, phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

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

[10] Tuy nhiên, nội dung phần quyết định tuyên án của bản án sơ thẩm là không rõ ràng, thiếu chính xác, cấp phúc thẩm thấy cần thiết phải sửa cách tuyên cho cụ thể và xác đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 106, Khoản 2 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 4 Điều 95, Khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 697, Điều 701, Điều 702 Bộ Luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh B

và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ký kết ngày 27/11/2006 (20/9/2004) giữa ông Trần Thanh B với bà Nguyễn Thị D, đối với nhà và đất thửa số 2637 và thửa số 192, cùng tờ bản đồ số 4, tại xã Phú T, huyện Tam N, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/10/2003 do ông Trần Thanh B đứng tên.

3. Bà Nguyễn Thị D được quyền quyền sử dụng đất đối với diện tích 198m² thửa số 2637 loại đất ONT và diện tích 235m² (diện tích còn lại theo giấy 62,4m²) thửa số 192, cùng tờ bản đồ số 4, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02468/QSDĐ/2358/H cấp ngày

15/10/2003 tên người sử dụng là Trần Thanh B; bà Nguyễn Thị D có quyền quyền sử dụng đất đối với đất 02 nền nhà tái định cư, gồm nền số 81 và số 82, cùng tờ bản đồ số 8, cụm dân cư xã Phú T, huyện Tam N (chưa được cấp giấy). Bà D phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật. Bà D thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí chuyển quyền và nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) với Nhà nước theo quy định pháp luật.

Vị trí, hình thể, số đo, mốc giới các cận của các thửa đất của bà D nêu trên, được căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 16/3/2018, ngày 14/12/2018 và sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam N đo vẽ ngày 20/6/2018 và ngày 18/12/2018, kèm theo bản án này.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 15/10/2003 cho ông Trần Thanh B đối với diện tích của các thửa đất số 2637 và thửa 192 nói trên (giấy này đang do bà D quản lý) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị D theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự:

+ Ông Trần Thanh B và bà Trương Thị Hồng N cùng liên đới nghĩa vụ nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.235.000đ ngày 18/3/2019 theo biên lai số 0005538 và 300.000đ nộp ngày 31/7/2019 theo biên lai số 0000594 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp; ông B còn được nhận lại số tiền là 1.935.000đ (Một triệu, chín trăm, ba mươi lăm nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đ ngày 01/11/2018 theo biên lai số 0001461 và 300.000đ ngày 21/12/2017 theo biên lai số 0000584 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị D tự nguyện nộp toàn bộ chi phí về giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 8.012.000đ (đã nộp và chi xong).

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Tam N;
- CCTHADS huyện Tam N;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương