TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 428/2023/DS-PT
Ngày 06/11/2023
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3426/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966;

2. Anh Trần Hồng T, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, anh Trần Hồng T là: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Ngô Văn R, sinh năm 1964;

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Ngô Văn R là: Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Thị S là: Ông Ngô Văn R.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Văn L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn L là: Bà Phan Kim D, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Phan Kim D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn R1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị M cùng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/9/2016, bà Nguyễn Thị M và anh Trần Hồng T có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 563, tờ bản đồ số 04 (theo số liệu mới là thửa đất số 673 và một phần thửa đất số 674, cùng tờ bản đồ số 15), loại đất CLN, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có chiều ngang giáp lộ là 22m, chiều dài hết đất khoảng 20m của vợ chồng ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S, giá nhận chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, khoảng 10.000.000 đồng/m ngang, đôi bên có lập hợp đồng bằng giấy tay "Giấy mua bán đất" ngày 03/9/2016. Trong hợp đồng không có thể hiện diện tích, chiều ngang, chiều dài của phần đất chuyển nhượng nhưng có thể hiện vị trí là hướng Đông giáp ranh ông Đặng Văn T2, hướng Bắc giáp ranh ông Đặng Văn T3, hướng Tây giáp nền nhà ông Đặng Văn R2. Bà M đã trả cho ông R2, bà S số tiền 120.000.000 đồng vào các ngày 03/8/2016, ngày 16/7/2016, ngày 18/02/2016, ngày 03/9/2017 và đã nhận đất, cất nhà ở ổn định trên đất từ tháng 5/2016 cho đến nay vì trước khi thỏa thuận mua đất thì ông R2 đã cho bà M cất nhà trước trên đất khoảng 04 tháng. Thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận chiều ngang 22m nhưng do phía bà M không có điều kiện về kinh tế nên chỉ đủ tiền để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có chiều ngang 11m. Do đó, bà M đề nghị lập thỏa thuận lại với bị đơn ông R2, bà S là chỉ nhận

chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 11m nhưng phía ông R2, bà S không đồng ý và nói nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên không đồng ý lập thủ tục để phía bà M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thực tế đang sử dụng có chiều ngang khoản 11m nên giữa đôi bên phát sinh tranh chấp.

Trong khi tranh chấp giữa đôi bên chưa được giải quyết thì ông R2 lại chuyển nhượng một phần đất trong diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M sang cho ông Trương Văn L. Ngày 14/09/2017, anh Trần Hồng T cùng ông Ngô Văn R lập một giấy tay "Giấy hủy hợp đồng" trong khi phía bà M không hay biết. Bà M cho rằng khi nhận chuyển nhượng thì cả bà M và anh T cùng nhận chuyển nhượng, ký tên nên việc một mình anh T hủy hợp đồng là không đúng quy định pháp luật, bà M không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí số (1) và (2) có tổng diện tích là 163,3m^2 theo họa đồ đo đạc ngày 14/5/2021 thuộc một phần thửa đất số 563, tờ bản đồ số 04 (theo số liệu VLap là thửa đất số 673, một phần thửa đất số 674 cùng tờ bản đồ số 15), loại đất CLN, tọa lạc tại xã A, huyện B. Đối với phần số (3) của họa đồ đo đạc ngày 14/5/2021 và yêu cầu ông R, bà S di dời nhà tiền chế được cất trên phần (2) của họa đồ và vị trí (C) là chuồng bò nên nguyên đơn bà M không yêu cầu giải quyết. Nếu Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Trên đất có các tài sản 01 ngôi nhà, cổng hàng rào, hàng rào tường xây gạch, 01 cái chuồng bò, 01 cây mai, 01 cây đu đủ, 02 cái hồ lớn, 02 cái hồ nhỏ của bà M. Sau khi khởi kiện tranh chấp tại tòa phía bị đơn ông R, bà S có tự ý xây dựng 01 nhà tiền chế kết cấu khung cột thép, không móng, vách tol, nền đất, mái tole tráng kẽm trên phần đất mà bà M đang quản lý sử dụng. Chuồng bò đã bị bà M tháo dỡ di dời hết.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2020, đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ngày 16/12/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Hồng T là ông Huỳnh Minh T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hồng T thì trong quá trình tố tụng anh T đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 16/12/2020 do giữa anh T và ông R đã có làm giấy hủy hợp đồng chuyển nhượng và xác định không liên quan đến vụ án.

Việc ông R và anh T làm giấy hủy hợp đồng không có thông báo cho bà M biết và bà M cũng không đồng ý.

Theo biên bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ngô Văn R đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị S trình bày:

Ngày 03/9/2016, ông R và bà Trần Thị S có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M và anh Trần Hồng T quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 563, tờ bản đồ số 04 (theo số liệu VLap là thửa đất số 673 và một phần thửa đất số 674, cùng tờ bản đồ số 15), loại đất CLN, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre, có lập hợp đồng bằng giấy tay "Giấy mua bán đất" ngày 03/9/2016. Vị trí phần đất chuyển nhượng là hướng Đông giáp ranh ông Đặng Văn T2, hướng Bắc giáp ranh ông Đặng Văn T3, hướng Tây giáp nền nhà ông Đặng Văn R2, giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, trả trước lần 01 là 40.000.000 đồng, trả lần 02 là 40.000.000 đồng, còn lại là 140.000.000 đồng, 03 tháng trả dần 10.000.000 đồng kể từ ngày 01/01/2017, khi giao tiền đủ thì bên ông sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng để phía nguyên đơn được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu không thực hiện đúng hợp đồng thì sẽ hủy hợp đồng. Ông và bà S chỉ mới nhận của nguyên đơn số tiền 110.000.000 đồng thì phía nguyên đơn không trả tiền tiếp theo thỏa thuận. Đến ngày 14/9/2017, ông và anh Trần Hồng T lập giấy tay "giấy hủy hợp đồng" lý do nguyên đơn không đồng ý trả số tiền còn lại nên hai bên hủy hợp đồng.

Phía bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng và hoàn toàn có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên phía bị đơn ông R2 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông R2 và bà S không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 03/9/2016 đối với phần đất tại vị trí số (1) và (2) có tổng diện tích là 163,3m^2 theo họa đồ đo đạc ngày 14/5/2021 thuộc một phần thửa 563, tờ bản đồ số 04 (V.Lap là thửa 673, một phần thửa 674, cùng tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại xã A, huyện B. Ông và bà S đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền 110.000.000 đồng mà ông đã nhận. Đối với số tiền 10.000.000 đồng bà M đưa ông sau này là để mua cửa ông đã trả lại cho bà M.

Các tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà, chuồng gà, cổng hàng rào, hàng rào tường xây gạch, 01 cái chuồng bò, 01 cây mai, 01 cây đu đủ, 02 cái hồ lớn, 02 cái hồ nhỏ của bà M; tuy nhiên hiện nay chuồng bò đã bị bà M tháo dỡ di dời hết. Ông đồng ý trả giá trị các tài sản trên đất cho bà M theo giá Hội đồng định giá định. Sau khi bà M, anh T khởi kiện tại tòa thì ông R2, bà S có xây dựng 01 nhà tiền chế kết

cấu khung cột thép, không móng, vách tole, nền đất, mái tole tráng kẽm. Nhà tiền chế do ông xây dựng vì bên nguyên đơn đã hủy hợp đồng nên đất của ông thì ông có quyền sử dụng, ông không đồng ý di dời. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng thì ông yêu cầu bà M thanh toán chi phí xây dụng ngôi nhà cho ông.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L trình bày:

Bà M đã thay đổi yêu cầu khởi kiện không tranh chấp phần diện tích đất mà ông L nhận chuyển nhượng của ông R2 và đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần 3 của hoạ đồ) và hiện nay bà M đã tự tháo dỡ, di dời chuồng bò trên phần đất ông L nhận chuyển nhượng nên phía ông L không có ý kiến hay có yêu cầu gì liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà M với ông R2, bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S ngày 03/9/2016. Bà Nguyễn Thị M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 163,3m^2, thuộc thửa 673 và một phần thửa 674, tờ đồ số 15 (thửa cũ 563, tờ bản đồ số 04) tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (phần (1) và (2)) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/5/2021 (có họa đồ kèm theo).

2. Buộc ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S tháo dỡ, di dời nhà tiền chế có diện tích 36,5m^2 (phần có ký hiệu (B) trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/5/2021 (có họa đồ kèm theo)

3. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S số tiền mua vật tư xây dựng là 41.120.000 đồng (bốn mươi mốt triệu một trăm hai mươi nghìn đồng)

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hồng T về việc yêu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S.

5. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích đất được công nhận khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho các đương sự khác và nghĩa vụ án phí đã được xác định trong bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/6/2023 bị đơn ông Ngô Văn R kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời cho rằng khi chuyển nhượng đất đôi bên thoả thuận thanh toán tiền chuyển nhượng làm nhiều lần, phía bị đơn giao đất cho nguyên đơn sử dụng dựa trên số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán. Do phía nguyên đơn không thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất theo thoả thuận ban đầu là đã vi phạm hợp đồng và hoàn toàn có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, phía anh T đã đại diện nguyên đơn ký vào văn bản "Giấy hủy hợp đồng" ngày 14/9/2017 (ông R cung cấp lời xác nhận của bà Võ Thị H, ông Lê Văn B cho rằng có nghe lời bà M "đồng ý huỷ hợp đồng mua bán đất thửa 563, tờ bản đồ số 04, bà M ở Thành phố Hồ Chí Minh không về ký huỷ hợp đồng được, để bà kêu con bà là anh T về ký giấy") vào khoảng 06 giờ sáng ngày 14/9/2017 do ông R mở loa lớn. Từ đó, yêu cầu Toà bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn R, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R1; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Bị đơn ông Ngô Văn R kháng cáo trong hạn luật định phù hợp quy định tại Điều 272, 273 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015 nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L là bà Phan Kim D có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, căn

cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Toà án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt vắng mặt người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung:

[1] Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là được ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R3 năm 2007 và ông R, bà S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007.

[2] Ngày 03/9/2016, ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S và bà Nguyễn Thị M, anh Trần Hồng T có thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng với hình thức "Giấy mua bán đất" có nội dung: Ông R, bà S chuyển nhượng cho bà M, anh T một phần thửa đất số 563, tờ bản đồ số 04 loại đất CLN, có tứ cận: Đông giáp giáp ông Đặng Văn T2, Tây giáp nền nhà ông Ngô Văn R, B1 giáp Đặng Văn T3, với giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng; hình thức thanh toán: Trả lần một 40.000.000 đồng, trả lần hai 40.000.000đ, còn lại 140.000.000 đồng thì 03 tháng trả 10.000.000 đồng bắt đầu từ tháng 01 năm 2017. Trả đủ tiền mới giao hết đất nếu bên mua không thực hiện đúng thỏa thuận sẽ bị hủy hợp đồng, nếu thực hiện đúng bên bán ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định.

[2.1] Tại thời điểm giao kết các bên đã thỏa với nhau các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: tên, địa chỉ của các bên; quyền và nghĩa vụ của các bên; vị trí, số hiệu, loại đất; giá chuyển nhượng và phương thức, thời hạn thanh toán…theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà S với bà M, anh T không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Ông R cho rằng anh T đã ký giấy hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nên hợp đồng không có hiệu lực. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì cả bà M và anh T cùng ký bên nhận chuyển nhượng (Bên mua), khi hủy hợp đồng chỉ có một mình anh T ký giấy hủy là chưa thể hiện đầy đủ ý chí của bên nhận chuyển nhượng (Bên mua). Lời xác nhận của bà Võ Thị H, ông Lê Văn B cho rằng có nghe lời bà M đồng ý ký giấy huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất qua điện thoại của ông R mở loa lớn là không khách quan, vì không có cơ sở xác định lời nói đó là của bà M trong khi bà M không thừa nhận nội dung này.

[2.2] Mặc dù, giao dịch giữa bà M với ông R, bà S vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng của đôi bên lại thực hiện

từng phần. Theo trình bày của ông R tại phiên toà ông cho rằng căn cứ vào số tiền chuyển nhượng đất phía nguyên đơn thanh toán mà ông R giao phần đất thực tế bà M đang tranh chấp cho bà M sử dụng (phần đất có diện tích qua đo đạc thự tế là 163,3m^2, thuộc thửa đất số 673 và một phần thửa đất số 674, tờ đồ số 15 (thửa cũ 563, tờ bản đồ số 04) tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre). Điều đó đồng nghĩa với việc các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của giao dịch: bà M đã trả đủ tiền cho diện tích đất đang sử dụng, ông R đã giao phần đất cho bà M sử dụng xây cất nhà kiên cố và làm hàng rào trên đất.

[2.3] Việc ông R cho rằng bà M vi phạm hợp đồng, không đồng ý huỷ hợp đồng với ông R nhưng ông R không khởi kiện tranh chấp với bà M cùng với việc ông R lấy phần diện tích đất (thuộc phần (3) của họa đồ) trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/9/20216 mà bà M không sử dụng chuyển nhượng cho ông Trương Văn L, chừa lại phần diện tích đất bà M đang sử dụng (163,3m^2) đã phản ánh ý chí của ông R đối với phần diện tích 163,3m^2 là đã chuyển nhượng cho bà M.

[2.4] Theo thỏa thuận giữa các bên, không ghi cụ thể diện tích bao nhiêu, tuy nhiên các bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/m ngang, với giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng/m ngang, số tiền bà M cho rằng đã trả cho ông R, bà S là 120.000.000 đồng tương đương 12m ngang, ông R và bà S thừa nhận đã nhận của bà M 110.000.000 đồng tương đương 11m ngang. Tuy nhiên, bà M chỉ sử dụng đất chiều ngang là 9,05m và bà yêu cầu công nhận đối với diện tích này, bà không yêu cầu giao thêm đất hay số tiền trả dư bà không yêu cầu ông R trả lại, đây là sự tự nguyện của bà M không trái với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S di dời nhà tiền chế trên thửa đất để giao lại phần đất đã chuyển nhượng thì thấy rằng ngôi nhà tiền chế được ông R, bà S xây cất sau khi bà M đã có tranh chấp, việc xây dựng của ông R, bà S cũng đã bị Ủy ban nhân dân xã A biên bản đình chỉ xây dựng. Hơn nữa, phần đất ông R xây dựng nhà tiền chế từ lúc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ông R, bà S đã giao cho bà M quản lý, sử dụng và bà M đã xây dựng hàng rào. Phần đất ông R, bà S xây nhà có chiều ngang giáp lộ 3,75m và đầu dưới có chiều ngang 2,75m không đủ chiều dài cạnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa. Do đó, yêu cầu của bà M về việc buộc ông R, bà S tháo dỡ, di dời nhà tiền chế ký hiệu (B) trên họa đồ ngày 14/5/2021 là có cơ sở.

[4] Đối với ngôi nhà trên đất tranh chấp: Ông R cho rằng ông là người xây cất ngôi nhà trên đất vì ông là người trực tiếp mua vật liệu xây dựng với tổng số

tiền theo hóa đơn là 41.120.000 đồng. Tuy nhiên, cả ông R, bà M điều thừa nhận trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì đã tiến hành xây dựng ngôi nhà trên đất, bà M là người trả tiền công xây dựng, trả chi phí lợp mái nhà, đóng cửa, xây hàng rào do đó có đủ căn cứ để xác định ngôi nhà trên đất là của bà M xây cất, ông R chỉ đứng ra trông coi giúp cho bà M. Bà M cho rằng đã thanh toán cho ông R số tiền vật tư nhưng lại không có giấy tờ gì chứng minh đã thanh toán. Bà M cũng thừa nhận ông R là người mua vật tư, trông coi việc xây dựng dùm bà, bà là người sử dụng ngôi nhà, do đó bà M có nghĩa vụ thanh toán cho ông R số tiền mua vật tư là 41.120.000 đồng theo hóa đơn.

[5] Anh Trần Hồng T có đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R, bà S và không có yêu cầu gì khác. Việc rút đơn khởi kiện của anh T là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hồng T về việc yêu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn ông Ngô Văn R, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri; đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô Văn R phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006430 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 117, 119, 122, 129, 132, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S ngày 03/9/2016.

Bà Nguyễn Thị M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 163,3m^2 thuộc thửa đất số 673 và một phần thửa đất số 674, tờ đồ số 15 (thửa cũ 563, tờ bản đồ số 04), loại đất CLN, tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (phần (1) và (2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/5/2021 (có họa đồ kèm theo).

2. Buộc ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S tháo dỡ, di dời nhà tiền chế có diện tích 36,5m^2 (phần có ký hiệu (B) trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/5/2021 (có họa đồ kèm theo).

3. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S số tiền mua vật tư xây dựng là 41.120.000 đồng (bốn mươi mốt triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hồng T về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S.

5. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích đất được công nhận khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho các đương sự khác và nghĩa vụ án phí đã được xác định trong bản án.

6. Chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S phải liên đới chịu số tiền là 7.096.000 đồng (bảy triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng trước nên ông R, bà S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M số tiền 7.096.000 đồng (bảy triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn R, bà Trần Thị S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.056.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn đồng), nhưng bà M thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà M được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009120 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn R phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006430 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rẻn