

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 36/2021/DS-PT

Ngày 27 - 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 TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - 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 Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 406/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lư Thị P, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số nhà 179B ấp Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Lư Văn T, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre (ủy quyền cho ông Nguyễn Đình C theo giấy ủy quyền ngày 18/01/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: 324/56 ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc E, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số 324/56, ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lư Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P ông Lư Văn T trình bày:

Ngày 06/8/1998 bà Lư Thị P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị B phần đất tại thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 24.000.000 đồng. Lúc mua bán, các bên có nói diện tích chuyển nhượng là hết thửa, nhưng do lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thế chấp trong Ngân hàng ông không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu nên ghi trong giấy mua bán là 1.700m². Mặc dù ghi là 1.700m² nhưng ông C đã giao toàn bộ thửa đất cho bà canh tác.

Ngày 01/10/2000 bà chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông V và vợ là bà E với giá chuyển nhượng 60 chỉ vàng 24k và giao đất cho ông V vào canh tác. Sau này bà nhiều lần yêu cầu ông C, bà B làm thủ tục sang tên đất nhưng ông C, bà B không thực hiện.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông C, bà B đối với phần đất tại thửa 169, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Đình C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hiện nay anh V, chị E đang quản lý, canh tác đất nên bà cũng đồng ý việc ông V, bà E sẽ được đứng tên đối với thửa đất này nếu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại thời điểm mua bán đất với ông C, bà B thì có 02 người con của ông bà là anh N và anh S. Tuy nhiên, 02 người này chỉ là người chứng kiến, ông C, bà B là người trực tiếp mua bán và nhận tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Đình C trình bày:

Việc mua bán đất giữa ông và bà P là có, phần đất mua bán thuộc thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169, tờ bản đồ số 06), tọa lạc ấp B, xã S, lúc mua bán có lập giấy tay và có ghi diện tích là 1.700m² chứ không phải hết thửa như nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm mua bán phần đất này chỉ có lối đi là bờ mầu, sau này làm lộ đal. Ranh đất bán là giữa bờ mầu. Do đó ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà P phần đất có diện tích 1.622,1m² vì đã có một phần làm lộ đal. Đối với phần đất còn lại là 169,9m² là bà P tự ý lấy của ông để canh tác và bán cho ông V, bà E. Do vậy, ông yêu cầu bà P, ông V, bà E trả lại cho ông 169,9m² đất này. Ông đồng ý việc lấy ranh đất theo bản đồ chính quy làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc E trình bày:

Ngày 01/10/2000 ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà P phần đất hiện nay là thửa 169, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã S với giá là 60 chỉ vàng 24k. Lúc mua đất ông bà cũng biết bà P chưa được đứng tên đối với phần đất này. Ông bà có đến gặp ông C, bà B hỏi về việc chuộc lại đất. Do ông C, bà B khẳng định không chuộc lại đất nên ông bà mua và canh tác đến nay.

Sau khi nhận đất và canh tác đến nay thì ông bà có gặp ông C, bà B đề nhờ sang tên nhưng không được. Trước khi mở phiên tòa, ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà P đối với toàn bộ phần đất này, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà xin rút lại đơn yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Thanh S trình bày:

Bà B, anh Nghi, anh S thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Đình C.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp và không yêu cầu xem xét thẩm định và định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ các điều 690, 691, 693, 695 Bộ luật Dân sự 1995; các điều 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lư Thị P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho bà Lư Thị P toàn bộ phần đất thuộc thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169 tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre qua đo đạc thực tế có diện tích 1.792m² hiện do ông Nguyễn Đình C đứng tên quyền sử dụng.

Phần đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 149, 148 dài 24,33m + 8,57m.

Phía Nam giáp thửa 219 dài 31,69m.

Phía Đông giáp thửa 181 dài 5,87m + 51,46m.

Phía Tây giáp đường giao thông dài và thửa 281 dài 31,07m + 19,31m + 4,84m.

(có họa đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình C.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc E.

4. Buộc ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lư Thị P chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.389.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/10/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu buộc bà P trả lại cho bà B và ông C phần đất có diện tích 169,9m² vì ông bà chỉ làm giấy tay bán cho bà P 1.700m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Đình C giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bà P không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, vì cho rằng phần

đất có chuyển nhượng và bà P đã trực tiếp sử dụng trên 20 năm chỉ là ông C chưa làm thủ tục sang tên cho bà P, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

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 của các bên đương sự, xét kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về chứng cứ: Tại giấy tay sang nhượng đất ngày 06/8/1998 có nội dung: *“Tôi Nguyễn Đình C...cùng vợ Nguyễn Thị B...cùng hai con Nguyễn Hữu N...Nguyễn Quang S...đồng ý bán cho Lư Thị P...số đất vườn là một ngàn bảy trăm mét. Trị giá là Hai mươi bốn triệu đồng, bán đứt không thời hạn. Đông Bắc giáp Trần Văn D, Tây giáp Phan Thị P...Nay tôi viết giấy này giao quyền làm chủ 1700m² vườn cho Lư Thị P..Kể từ nay tôi không còn chịu trách nhiệm trước pháp luật số đất đã ghi trên”.*

Các đương sự thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng là giấy sang nhượng đất ngày 06/8/1998 nêu trên và thống nhất xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre. Các đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp theo đo đạc chính quy tổng diện tích là 1.792m², trong đó bao gồm diện tích đất chuyển nhượng là 1.700m² và diện tích 169,9m² ông C có yêu cầu phản tố.

Ông C, bà B cho rằng, ông chỉ làm giấy tay chuyển nhượng cho bà P 1.700m² đất nhưng thực tế chỉ đồng ý chuyển nhượng 1.622,1m² vì đã có một phần là lộ đê, đối với phần đất còn lại 169,9 m² ông không bán nhưng bà P tự ý lấy để canh tác và bán lại cho ông V, bà E. Bà P cho rằng, mặc dù giấy sang nhượng đất ghi là 1.700m² nhưng thực tế ông C đã bán toàn bộ thửa đất cho bà P.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà B và ông C đã trình bày, ông bà không có chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, phần đất chuyển nhượng chỉ có 1.700m². Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm ông C

trình bày một cạnh Nam giáp với phần đất của ông Phan Văn Ph ông không có chuyển nhượng, do đó số dư diện tích đất này là của ông.

Căn cứ vào chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đình C ngày 01/4/1997 tổng diện tích 8.300m² đất, trong đó có nhiều thửa đất và có thửa đất số 630 có diện tích 1.780m² loại đất LN, thời hạn sử dụng 50 năm. Như vậy, đối chiếu với giấy tay sang nhượng phần đất nêu trên thì thửa đất số 630 còn dư diện tích 80m².

Căn cứ sơ đồ kết quả đo đạc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 06, tại xã S, huyện L thể hiện 01 cạnh giáp với phần đất của ông Phan Văn Ph là phần đất còn lại có diện tích 169,9m², cạnh này không có ghi trong giấy tay chuyển nhượng.

[2] Từ những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định phần đất ông C đã chuyển nhượng có diện tích 1.700m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.780m² và diện tích đất theo đo đạc các bên thống nhất diện tích 1.792m² để xác định ông C không chuyển nhượng hết thửa đất cho bà P là phù hợp.

Căn cứ sơ đồ kết quả đo đạc thì phần đất hiện tại ông V, bà E đang sử dụng là 1.622,1m², phần diện tích lộ giới nằm trong thửa đất cũ là 55,6m². Như vậy, phần đất ông V, bà E đang sử dụng bao gồm lộ giới có diện tích là 1.677,7m², thiếu 22,3m² là đủ diện tích đất 1.700m² ông C đã chuyển nhượng cho bà P.

Do đó, phần diện tích đất dư ra ông C xác định là 169,9m² đất cũng không phù hợp, vì sau khi trừ 22,3m² đất, ông C chỉ còn thiếu 147,6m². Đây là phần đất còn lại mà ông C không chuyển nhượng, là phần diện tích xác định quyền lợi của ông C bị xâm phạm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố và kháng cáo của ông C, bà B đối với diện tích 147,6m², sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà B có yêu cầu trả lại phần đất ông bà không chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh Bến Tre thì phần đất nêu trên không đủ điều kiện để được tách thửa. Do đó, ông C, bà B được hoàn trả giá trị bằng tiền đối với diện tích 147,6m² ông C, bà B được chấp nhận. Căn cứ vào kết quả định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm được các bên thông nhất, thì phần đất ông C có giá trị thành tiền là 147.600.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm ngàn) đồng (147,6m² x 1.000.000 đồng).

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 690, 691, 693, 695 Bộ luật dân sự 1995; các điều 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu một phần khởi kiện của bà Lư Thị P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị B diện tích 1.700m² thuộc thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169 tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho bà Lư Thị P toàn bộ phần đất thuộc thửa 630, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 169 tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre qua đo đạc thực tế có diện tích 1.792m² hiện do ông Nguyễn Đình C đứng tên quyền sử dụng đất.

Phần đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 149, 148 dài 24,33m + 8,57m.

Phía Nam giáp thửa 219 dài 31,69m.

Phía Đông giáp thửa 181 dài 5,87m + 51,46m.

Phía Tây giáp đường giao thông còn lại và thửa 281 dài 31,07m + 19,31m + 4,84m.

(có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 147,6m² thuộc một phần thửa 169, diện tích 169,9m², tờ bản đồ số 06, tại xã S, huyện Chợ Lách.

Buộc bà Lư Thị P có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 147,6m² cho ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị B với số tiền là 147.600.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc E.

4. Chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.389.000 (ba triệu ba trăm tám mươi chín ngàn) đồng bà Lư Thị P phải chịu và đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C, bà B được miễn nộp án phí.

Bà P được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001627 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Ông V, bà E được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001696 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng