TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: **433/**2023/DS-PT
Ngày 10-11-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận;

Ông Lê Minh Đạt.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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: 280/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3418/2023/QĐXXPT-DS ngày 09/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1962;

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

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Nguyễn , sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2021). Vắng mặt

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

3.1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1962;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K là: Ông Ngô Nhật T1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang và Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà M có mặt, ông T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt

3.2. Bà Phạm Thị O (H), sinh năm 1964; Có mặt

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

4. Người làm chứng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O tự tiệu tập: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1972; Có mặt

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

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn U trình bày:

Vào ngày 30/3/2013 (Âm lịch) nhằm ngày 09/5/2013 (Dương lịch), ông và bà Lê Thị K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.436,5 m^2, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 85.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, do vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Thành phần lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 37m (thửa đất liền kề thửa 2525) nên hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng để tính tiền làm tròn là 2.500 m^2 và tổng giá trị chuyển nhượng 212.500.000 đồng. Khi giao nhận tiền hai bên có lập văn bản có tiêu đề *"Hợp đồng sang nhượng đất"*, vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà Phạm Thị O cùng ký tên, có ông Đoàn Văn L1 (Tổ trưởng Tổ nhân dân tự quản số 3/2) và ông Nguyễn Văn Đ (chú ruột của ông T) ký tên là người chứng kiến. Bản chính của *"Hợp đồng sang nhượng đất"* do ông T giữ, ông chỉ nhận bản photo từ vợ chồng ông T. Vợ chồng ông trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông T, giao làm hai lần, một lần vào ngày viết giấy tay và một lần vào thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao đất, vợ chồng ông T có chỉ cho vợ chồng ông ranh giới với thửa đất xung quanh và nói thửa đất này mới đo đạc lại đầy đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông

không yêu cầu đo đạc lại. Vài tháng sau, khi vợ chồng ông đến san lấp mặt bằng cất nhà, do hình dạng và địa hình đất nhiều ao, góc cạnh và cây tạp nên ông T sử dụng trụ tạm để chỉ ranh giới. Ngày 14/10/2014, vợ chồng ông và ông T đến Ủy ban nhân dân xã C thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vợ chồng ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Năm 2019, ông T thực hiện việc đo đạc lại thửa đất số 2142 có ranh giới giáp với thửa 2525 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Khi đo đạc, ông thấy thửa 2142 bị thừa diện tích nhiều nên ông đo đạc lại thửa 2525 ông T chuyển nhượng cho ông. Sau đó, ông phát hiện diện tích thửa đất 2525 bị thiếu so với trước đây và có ranh giới không phù hợp với bản đồ địa chính. Vì vậy, ông yêu cầu hòa giải ở xã và các bên thống nhất tiến hành đo đạc theo đúng diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cắm cọc. Tuy nhiên, vợ chồng ông chỉ sử dụng được khoảng 02 tháng thì vợ chồng ông T, bà O không đồng ý qua nhổ trụ và phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.436,5 m^2, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông yêu cầu ông T và bà O phải tiếp tục giao cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/5/2022 thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18) và yêu cầu ông T, bà O phải di dời 03 cây dừa trên thửa đất tranh chấp do vợ chồng ông T, bà O tự ý trồng.

Trên phần đất đang tranh chấp, ông T và bà O có trồng 01 cây dừa, 02 cây dừa còn lại là tự mọc, 07 cây dừa còn lại có sẵn trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Từ lúc phát sinh tranh chấp cho đến nay, vợ chồng ông không cho vợ chồng ông T, bà O thu hoạch dừa trên phần đất tranh chấp và vợ chồng ông cũng không có thu hoạch. Đáng lẽ ra vợ chồng ông T, bà O có hành vi giao không đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông mới là người bị thiệt hại. Tuy nhiên, ông không yêu cầu vợ chồng ông T, bà O phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông cũng như ông không đồng ý bồi thường cho bà O số tiền 12.600.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần N trình bày:

Anh thừa nhận ông Nguyễn Văn T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn U thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, vị trí đất ông T chuyển nhượng cho ông U là chính giữa mương ranh (Theo hồ sơ đo đạc là thửa 213A). Ông T chỉ cho ông U vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vị trí thửa đất số 213A+213B nhưng ông T thoả thuận chỉ chuyển nhượng cho ông U diện tích đất tới giữa mương theo thực tế chỉ đo là thửa 213A, giá chuyển nhượng 85.000 đồng/m^2. Việc thỏa thuận chuyển nhượng vị trí này các bên chỉ thỏa thuận miệng và theo thực tế canh tác, không có lập văn bản. Thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Phạm Thị O. Đất có nguồn gốc do ông T nhận chia thừa kế từ ông Nguyễn Văn C (cha ruột ông T) một phần và phần còn lại do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng từ ông C nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều lập chung thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 14/01/2014, ông T và ông U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.436,5 m^2. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lập toàn bộ thửa 2525 để khỏi đo đạc tách thửa nhưng không có lập văn bản thỏa thuận cũng như không có thỏa thuận vấn đề phát sinh trong trường hợp diện tích đất thực tế có tăng hay giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C như thế nào thì chuyển sang cho ông T đúng như vậy, không có thay đổi. Giáp ranh thửa đất số 2525 của vợ chồng ông còn có một thửa khác cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Số tiền nhận chuyển nhượng dùng để sử dụng chung trong gia đình, vợ ông T là bà O có biết ông T có biết việc chuyển nhượng đất cho ông U cũng như số tiền chuyển nhượng. Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông U do ông không có chuyển nhượng cho ông U diện tích đất ông U tranh chấp. Phần đất này vợ chồng ông U, bà K đã xây dựng nhà ở kiên cố nên ông T không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp, ông T và bà O có trồng 03 cây dừa, khi trồng không có ai tranh chấp.

Đối với thiệt hại về dừa trái thu hoạch trên đất tranh chấp thì ông không có ý kiến, ông giao quyền quyết định cho bà O tự định đoạt, ông không có tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Bà là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Văn U. Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của ông U. Bà không đồng ý bồi thường cho bà Phạm Thị O số tiền 12.600.000 đồng theo yêu cầu độc lập của bà O.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O trình bày:

Bà là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Văn T. Bà và ông T có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện M (nay là huyện M), vào năm 1996, tổ chức đám cưới vào khoảng năm 1993 - 1994. Tên đúng và đầy đủ của bà là Phạm Thị O.

Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông T. Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C (cha chồng) chuyển nhượng cho vợ chồng bà và ông T nhưng để giảm thuế bằng cách lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào năm 2012. Phần đất này là tài sản chung của bà và ông T.

Vào ngày 14/01/2014, vợ chồng bà cùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K. Hai bên thỏa thuận bán theo hiện trạng và sự chỉ đo của các bên, không bán theo đúng diện tích thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này chỉ có thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ thửa 2525, tờ bản đồ số 02. Hai bên xác định diện tích đất chuyển nhượng khoảng 2.100 m^2 nên tính tiền là 85.000.000 đồng/1.000 m^2 sau khi trừ 15.000.000 đồng/1.000 m^2 do diện tích đất chuyển nhượng không đủ so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2525. Ngoài ra, vợ chồng bà còn thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông U, bà K phần lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 37m. Vì vậy, tổng số tiền chuyển nhượng đất là 212.500.000 đồng. Bà không trực tiếp nhận số tiền này nhưng bà có biết số tiền này và tiền về sử dụng chung trong gia đình. Bà không có ký tên vào giấy có tiêu đề *"Hợp đồng sang nhượng đất"* do ông U cung cấp.

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông U vì phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông U và bà K cũng như khi thỏa thuận chuyển nhượng đã giao đủ cho ông U và bà K. Hiện tại ông U và bà K cũng đã sử dụng đất ổn định khoảng 07 đến 08 năm nay.

Tại đơn yêu cầu độc lập bà yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02. Nay bà thay đổi yêu cầu, bà chỉ yêu cầu hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 đối với phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa 2525, tờ bản đồ số 02 (theo Hồ sơ trích đo là thửa 213B, tờ bản đồ số 18). Lý do: Vợ chồng bà bán mảo theo hiện trạng sử dụng, không có chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất.

Ngoài ra, trong thời gian phát sinh tranh chấp vợ chồng bà không thu hoạch được dừa trên đất do vợ chồng ông U, bà K ngăn cản. Bà khẳng định vợ chồng bà K, ông U và vợ chồng bà đều không ai thu hoạch dừa trên phần đất này. Tại đơn yêu cầu độc lập, bà yêu cầu vợ chồng ông U, bà K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà thiệt hại của dừa trái thu hoạch trên đất số tiền 15.120.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Tuy nhiên, do sai sót trong tính toán nên nay bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, nay bà yêu cầu vợ chồng bà K, ông U phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà thiệt hại này với số tiền 12.600.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng). Cụ thể: Trên phần đất tranh chấp có 10 cây dừa đang cho trái, mỗi cây là 07 trái/01 tháng x 10 cây = 70 trái/01 tháng x 12 tháng = 840 trái/01 năm x 03 năm = 2.520 trái x 5.000 đồng/01 trái = 12.600.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 687, 688, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định 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 nguyên đơn Nguyễn Văn U.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2014, số 07, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (theo hồ sơ đo đạc chính quy thuộc một phần thửa đất số 213 (213A + 213B), tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (H) phải tiếp tục giao cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (Hoai) giá trị của 03 cây dừa số tiền 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

[2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị O (Hoai) về việc yêu cầu hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 đối với phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/5/2022 thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị O (Hoai) về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại của hoa lợi (dừa trái) thu hoạch trên phần đất tranh chấp số tiền 12.600.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

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

Ngày 11/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, bà O yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Bởi lẽ:

Vào ngày 14/01/2014, vợ chồng bà cùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K. Hai bên thỏa thuận bán theo hiện trạng và sự chỉ đo của các bên, không bán theo đúng diện tích thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này chỉ có thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ thửa 2525, tờ bản đồ số 02. Hai bên xác định diện tích đất chuyển nhượng khoảng 2.100 m^2 nên tính tiền là 85.000.000 đồng/1.000 m^2 sau khi trừ 15.000.000 đồng/1.000 m^2 do diện tích đất chuyển

nhượng không đủ so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2525. Ngoài ra, vợ chồng bà còn thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông U, bà K phần lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 37m. Vì vậy, tổng số tiền chuyển nhượng đất là 212.500.000 đồng. Bà không trực tiếp nhận số tiền này nhưng bà có biết số tiền này và tiền về sử dụng chung trong gia đình. Bà không có ký tên vào giấy có tiêu đề *"Hợp đồng sang nhượng đất"* do ông U cung cấp.

Ngoài ra, trong thời gian phát sinh tranh chấp vợ chồng bà không thu hoạch được dừa trên đất do vợ chồng ông U, bà K ngăn cản. Bà khẳng định vợ chồng bà K, ông U và vợ chồng bà đều không ai thu hoạch dừa trên phần đất này. Vì vậy, bà yêu cầu vợ chồng ông U, bà K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà thiệt hại của dừa trái thu hoạch trên đất là 12.600.000 đồng.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị O, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 72/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Phạm Thị O; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ông Trần Nguyễn đ được Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa phúc thẩm, tuy nhiên ông Nguyễn v vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn l phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Văn T giao kết hợp đồng vào ngày 10/01/2014. Tuy nhiên, đến năm 2019 ông U phát hiện diện tích thửa đất 2525 bị thiếu so với trước đây và có ranh giới không phù hợp với bản đồ địa chính nên ngày 04/5/2021 ông U nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà O, xét thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U khởi kiện yêu cầu ông T và bà O phải tiếp tục giao cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/5/2022 thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18), căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn U. HĐXX nhận thấy:

[2.1] Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 được Ủy ban nhân dân xã C, huyện M công chứng và tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức.

[2.2] Xét về nội dung: Ông U cho rằng ông nhận chuyển nhượng của ông T toàn bộ thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Ông T cho rằng ông đã chỉ cho ông U vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2525 là vị trí thửa đất ông U có tranh chấp (Theo Hồ sơ đo đạc là thửa 213A + 213B) nhưng vị trí đất ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông U là chính giữa mương ranh (Theo hồ sơ đo đạc là thửa 213A). Việc thỏa thuận chuyển nhượng vị trí này các bên chỉ thỏa thuận miệng và theo thực tế canh tác, không có lập văn bản. Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng là 2.436,5 m^2, thuộc thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông T cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho ông U một phần thửa đất số 2525 nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 10/01/2014 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thể hiện thửa đất số 2525 có hình thể, chiều dài các cạnh tương tự như thửa 213A+213B. Mặt khác, ông T cũng thừa nhận thửa đất số 2525 có tứ cận các cạnh đúng như thửa 213A+213B và vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C như thế nào thì chuyển sang cho ông T đúng như vậy, không có thay đổi. Căn cứ vào Công văn số 74/CNMCN-TTLT

ngày 19/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định tổng diện tích các thửa đất còn lại của ông T theo hồ sơ trích đo sau khi trừ diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T2 và bà Đoàn Kim T3 có dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Hơn nữa, căn cứ vào tổng diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng 2.500 m^2 nhân với giá thỏa thuận các bên thống nhất là 85.000 đồng/m^2 thì tổng giá trị của hợp đồng mà các bên thoả thuận là hoàn toàn phù hợp với số tiền 212.500.000 đồng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà O đều cho rằng thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà O, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng một phần và được tặng cho một phần từ cha ruột của ông T là ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, căn cứ vào quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thể hiện thửa đất này ông T được cha ruột tặng cho bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại các lời trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông T đều xác định đây là tài sản riêng của ông. Vì vậy, có cơ sở để xác định thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 là tài sản riêng của ông T được cha ruột tặng cho riêng nên việc một mình ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông U là phù hợp. Ngoài ra, mặc dù bà O cho rằng bà không biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông U, bà K nhưng căn cứ vào giấy tay có tiêu đề *"Hợp đồng sang nhượng đất"* lập ngày 30/3/2013 (Âm lịch) có nội dung thỏa thuận ông T, bà O chuyển nhượng cho ông U, bà K thửa đất và lối đi có tổng diện tích 2.500 m^2, các bên đều có ký tên và có người chứng kiến là ông Đoàn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ. Bà O cho rằng bà không có ký tên vào giấy tay nêu trên và hiện không ai cung cấp được bản chính của giấy tay này để tiến hành giám định tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại các biên bản làm việc đối với ông Đoàn Văn L1 và ông Nguyễn Văn Đ thì cả hai ông đều xác nhận bà O có ký tên vào giấy tay này và vợ chồng bà O, ông T trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng cho ông U, bà K toàn bộ thửa đất số 2525 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, ngoài ra không có thỏa thuận riêng nào khác. Đồng thời, các bên cũng như bà O đều thừa nhận bà O có biết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 2525 và số tiền này được sử dụng chung trong gia đình nên xác định bà O có biết việc chuyển nhượng thửa đất này và cùng sử dụng số tiền này với ông T.

[2.4] Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã C thể hiện nội dung các đương sự thống nhất căn cứ vào số liệu đo đạc ngày 09/10/2012 đã thể hiện kích thước từng cạnh, hai bên thống nhất đo đạc đúng theo số liệu trên bản vẽ. Sau khi xác định chính xác vị trí hai bên tiến hành căng dây đóng trụ. Sau khi đo đạc xác định lại vị trí từng trụ ranh của từng cạnh,

ông U và ông T thống nhất theo số liệu đã đo và hai bên tiến hành đóng trụ đá với sự chứng kiến của ông U và ông T. Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận này cũng thể hiện ông T đã thừa nhận diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông U là toàn bộ thửa đất số 2525 theo kết quả đo đạc khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/10/2012.

Vì vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 là hợp pháp và buộc các bên giao kết hợp đồng phải tiếp tục thực hiện những nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng. Từ đó xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị O về việc yêu cầu hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở.

[3] Trên phần đất tranh chấp có 01 cây dừa loại 1, 01 cây dừa loại 2 và 01 cây dừa loại 3 do ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O trồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản định giá tài sản ngày 03/3/2022 xác định 03 cây dừa có tổng giá trị là 3.300.000 đồng. Ông U và bà K biết việc ông T và bà O trồng dừa nhưng không có ngăn cản nên khi ông U và bà K được nhận phần đất có 03 cây dừa do ông T, bà O trồng thì phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông T và bà O giá trị của 03 cây dừa với số tiền 3.300.000 đồng là phù hợp.

[4] Do xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K nên xác định bà O không có thiệt hại xảy ra trong thời gian phát sinh tranh chấp. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O về việc yêu cầu ông U và bà K có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại của hoa lợi (dừa trái) thu hoạch trên phần đất tranh chấp số tiền 12.600.000 đồng.

[5] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U về việc yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2014 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (Theo hồ sơ đo đạc chính quy thuộc một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 18). Đồng thời, buộc ông T và bà O phải tiếp tục giao cho ông U và bà K phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng ông L trình bày: Ông là người cắm trụ ranh đất giữa ông T với ông U, vị trí ranh là ở giữa mương, ngoài ra ông

còn biết việc ông T giảm cho ông U số tiền 30.000.000 đồng do ông T chỉ chuyển nhượng đất cho ông U đến giữa mương, không bán hết thửa đất. Xét thấy lời làm chứng của ông L không có cơ sở xem xét, bởi lẽ việc ông L trình bày cắm ranh ở vị trí giữa mương nhưng thực tế hiện nay con mương không còn, không xác định được giữa mương là ở đâu, cũng không có căn cứ gì chứng minh cho việc có cắm trụ ranh này hay không; còn việc ông T có giảm cho ông U số tiền 30.000.000 đồng hay không thì không có căn cứ gì chứng minh; trong khi giữa ông U và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng thể hiện nội dung chuyển nhượng và giao tiền chuyển nhượng đất là phù hợp với lời trình bày của ông U.

Bà O kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh nên không được HĐXX chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị O (H). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 687, 688, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn U.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2014, số 07, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (theo hồ sơ đo đạc chính quy thuộc một phần thửa đất số 213 (213A + 213B), tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (H) phải tiếp tục giao cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (Hoai) giá trị của 03 cây dừa số tiền 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị O (Hoai) về việc yêu cầu hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2014 đối với phần đất có diện tích 324,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 2525, tờ bản đồ số 02 (Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/5/2022 thuộc một phần thửa đất số 213 (thửa 213B), tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị O (Hoai) về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại của hoa lợi (dừa trái) thu hoạch trên phần đất tranh chấp số tiền 12.600.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (H) phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục số tiền 7.835.000đ (Bảy triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

4.2. Buộc bà Phạm Thị O (H) phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản số tiền 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

5. 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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị O (H) phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc bà Phạm Thị O (H) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 630.000 đồng (Sáu trăm ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số

tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004711 ngày 12/4/2023 và 378.000 đồng (Ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006748 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mỏ Cày Nam nên buộc bà O (H) phải nộp thêm số tiền 252.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do thuộc diện người cao tuổi.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông U đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001468 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị O phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001053 ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức