

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 85/2023/DS-PT

Ngày 10/3/2023

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**

- T phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Phan Thanh Tòng

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951;

Cư trú tại: Số nhà 19/3, Đường 40, phường L1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941;

Cư trú tại: Số nhà 46/3, ấp P2, xã P1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T là: Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1983; cư trú tại: Số nhà 103/3, ấp P2, xã P1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

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

1. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1983;

Cư trú tại: Số nhà 103/3, ấp P2, xã P1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

2. Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện P, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ: Số nhà 215/3, Đường T3, Khu phố 3, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện P, tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Bé H - Chức vụ: Giám đốc.

Ông Trần Văn Bé H có đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Trước đây, bà và ông Nguyễn Văn T có mối quan hệ là sui gia nên vào năm 2006, bà không nhớ rõ ngày, tháng cụ thể ông T có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 01 công đất tương đương 1.000m² đất, thuộc một phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre, với giá tiền 6.000.000 đồng, bao gồm trên đất là 20 cây dừa, 04 ao nuôi tôm và 01 nền nhà. Bà đã giao tiền cho ông T xong, ông T và bà cũng có ra Ủy ban nhân dân xã K1 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, sau đó vì tin tưởng nên bà giao các thủ tục giấy tờ cho ông T giữ để làm thủ tục cấp sổ đỏ cho bà. Tuy nhiên, sau đó do con trai bà là Trần Mạnh H1 và chị Nguyễn Thị G là con gái ông T ly hôn nên ông T không làm sổ đỏ cho bà và cũng không giao đất cho bà quản lý, sử dụng đến nay. Hiện các giấy tờ, tài liệu về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà thì bà không có lưu giữ. Trước đây, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất 1.000m² thì ông T có dẫn bà đi xem đất trên thực địa là đất trồng dừa, ông T chỉ thế nào thì nay khi xem xét, thẩm định, đo đạc phần đất tranh chấp bà chỉ đo như thể hiện của kết quả đo đạc mà Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp ngày 22/7/2022. Tuy nhiên, do trong toàn bộ phần đất tranh chấp là 1.000m² thì bà có chỉ đo đạc qua phần đất thuộc địa phận của huyện M1 diện tích 692,2m² và bà không rõ được số thửa, số tờ bản đồ đối với phần đất thuộc địa phận huyện M1. Bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích diện tích 692,2m², chỉ yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho bà giá trị phần đất diện tích 313m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre theo định giá là 170.000 đồng /m² , T tiền là 53.210.000 đồng.

Bị đơn Nguyễn Văn T và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị G trình bày:

Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn T, trước đây chị và con ruột của bà L là anh Trần Mạnh H1 có mối quan hệ hôn nhân. Tuy nhiên, anh H1 và chị đã chấm dứt mối quan hệ hôn nhân này cách nay khoảng 16 năm. Khi còn sống chung với anh H1 thì vợ chồng có khó khăn về chỗ ở nên cha chị vì thương con cháu nên có cho chị cất nhờ trên phần đất này 01 căn chòi. Khi đó, bà L có cho tiền chị và anh H1 6.000.000 đồng mục đích để mua tole lợp nhà. Tuy nhiên, sau đó chị và anh H1 mâu thuẫn, cãi vã nên bà L và anh H1 đã tự tháo dỡ phần tole này bán ve chai; thực chất không có việc giao dịch chuyển nhượng bất kỳ phần đất nào giữa cha chị và bà L. Việc bà L trình bày cha chị có chuyển nhượng 1.000m² đất cho bà là hoàn toàn không có căn cứ. Chính vì vậy, mà bà L không biết vị trí đất mà bà đã nhận chuyển nhượng ở đâu.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng đất, được cấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018. Hiện ông T đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa 81 để vay vốn tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P. Trong diện tích đất mà bà L yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì có 01 ngôi nhà do chị xây cất. Bà L yêu cầu ông T giao trả cho bà số tiền 53.210.000 đồng thì ông T hoàn toàn không đồng ý. Chị đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N huyện P trình bày:

Ngân hàng không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên Ngân hàng xin vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện P đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 687m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre đối với bị đơn Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho bà giá trị của 313m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre với số tiền là 53.210.000 đồng.

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 04/10/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho bà giá trị của phần đất đã chuyển nhượng là 313m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre theo định giá là 170.000 đồng/m², T tiền là 53.210.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng năm 2006. Bị đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Mặc dù, bà L đã được Tòa án ra Thông báo giao nộp chứng cứ về việc chứng minh giữa bà L và ông T có xác lập và thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre nhưng bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này. Mặc khác, căn cứ vào lời trình bày của bà L, bà cho rằng giữa bà và ông T có thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m² tại Ủy ban nhân dân xã K1 vào năm 2006. Tuy nhiên, qua quá trình thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã K1, thì được xác nhận như sau: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2018 Ủy ban nhân dân xã K1 không tìm thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L. Từ năm 2018 đến nay, Ủy ban nhân dân xã K1 không tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L (bút lục 65).

Đồng thời, trên cơ sở xem xét các tài liệu chứng cứ mà bà L cung cấp cho Tòa án văn bản có tiêu đề “Đơn xin xác nhận ngày 29/8/2019” (bút lục số 41) có nội dung: “...xác nhận theo đơn xin xác nhận của đương sự nêu trên là đúng. K

ngày 29/8/2019 Trưởng áp (ký tên) Bùi Thanh T3”; Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ông Bùi Thanh T3, ông T3 trình bày “... Đối với việc mua bán đất giữa bà L với ông T như thế nào thì tôi không biết. Tuy nhiên tôi có biết ông T đang sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa bà L và ông T, đối với việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L và ông T thì tôi không biết”. Tòa án cũng đã thông báo về các kết quả thu thập chứng cứ nêu trên cho bà L biết nhưng bà L vẫn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh nào khác để chứng minh cho toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định trên, do nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện P.

Căn cứ vào các điều 385, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 687m², thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả cho bà giá trị của 313 m² đất thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 24, tọa

lạc tại ấp K, xã K1, huyện P, tỉnh Bến Tre với số tiền là 53.210.000 đồng (năm mươi ba triệu hai trăm mười nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ nộp toàn bộ với tổng số tiền là 4.404.000 đồng (bốn triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

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 P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng