TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2021/DS-PT
Ngày: 14/4/2021
V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2020/TLPT-DS ngày 23 Tháng 4 năm 2020¸ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị V

Ông Nguyễn Văn D (chết ngày 14/6/2017)

Địa chỉ cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phạm Thị V:

Luật sư Nguyễn Ánh D - Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư thành phố C

Luật sư Đặng Trọng Ti – Văn phòng Luật sư T, Đoàn luật sư thành phố C.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D:

Bà Phạm Thị V

Bà Nguyễn Thị Kha L (Juan Shih Ke L)

Địa chỉ: lộ T, khóm N, phường T, thị trấn T, huyện N, Đài Loan.

Bà Nguyễn Thị Trúc L (Ruan Zhu L)

Địa chỉ: Lộ S, đoạn H, khóm M, làng L, thành phố B, huyện Đ, Đài Loan.

Nguyễn Thị Trà M, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu D1

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị Kha L, Nguyễn Thị Trúc L, Nguyễn Thị Trà M, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu D1, ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Phạm Thị V.

2. Bị đơn:

Ông Tô Anh V

Địa chỉ cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V : Ông Đặng Trúc P – trợ giúp viên pháp lý trung tâm trợ giúp pháp lý

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

Ông Nguyễn Văn K, Trần Thị Bích T

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Văn K.

Tô Thị P, Tô Thiện C, Tô Thị Anh D, Tô Thiện P

Cùng địa chỉ cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông Tô Thiện T

Địa chỉ cư trú: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Tô Ánh N, Tô Thị Thiện N

Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, nhưng đã chuyển khẩu đi Bình Dương năm 2010, hiện không rõ địa chỉ cư trú mới.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị V, Ông Tô Anh V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau*:*

Nguyên đơn bà Phạm Thị V trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa Số 792 – tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1 – P. Trung Nhứt – Q. Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ, trước đây do ông bà ngoại của ông Nguyễn Văn D ở cách nay hơn 100 năm, rồi liên tục đến đời cha của ông D là ông Nguyễn Văn D tiếp tục ở trên đất. Đến cuối năm 2004, Ông Tô Anh V mới lập giấy tờ bồi hoàn phần đất này với ông Nguyễn Văn D, số tiền bồi hoàn là 6.000.000 đồng, theo *"Biên nhận"* ngày 25/12 – Giáp Thân (tức cuối năm 2004 – đầu năm 2005) do Ông Tô Anh V viết và ký tên. Theo đó, ông D đã giao tiền cho ông V 02 đợt đủ số tiền là 6.000.000 đồng xong vào ngày 26/02/2005. Tuy nhiên, từ đó đến

nay gia đình ông V không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông D.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Tô Anh V có trách nhiệm thực hiện chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị V đối với phần diện tích đất 220,8m^2 (loại đất CLN) bao gồm: phần đất được kí hiệu 792B có diện tích 92,4 m^2 và phần đất được kí hiệu 792C có diện tích 128,4 m^2, thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính Số 35 – 2017 ngày 10/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T – thành phố Cần Thơ.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D cũng không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn Ông Tô Anh V trình bày:

Thửa đất Số 792 có nguồn gốc của ông bà để lại. Năm 1996, ông làm thủ tục đăng ký, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 000139 ngày 29/10/1996 do ông đứng tên. Sau đó, cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 000139 ngày 04/9/1998 cho hộ Ông Tô Anh V.

Trên thửa đất này, có phần đất mà hiện nay đang tranh chấp với phía bà V, cụ thể là phần kí hiệu 792C, diện tích 128,4 m^2 , thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính Số 35 – 2017 ngày 10/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, là do cha mẹ của ông Nguyễn Văn D ở cách đây hơn 60 năm, rồi đến gia đình ông D tiếp tục ở, dưới dạng ở nhờ chứ không có thu tiền hay huê lợi gì khác. Đến cuối năm 2004, ông có thỏa thuận bồi hoàn với ông D với giá 46.000 đồng / 01 mét vuông (thỏa thuận miệng), tổng cộng giá trị đất bồi hoàn là 6.000.000 đồng, do con của ông D là ông D giao tiền cho ông. Khi thỏa thuận bồi hoàn không có đo đạc mà chỉ bồi hoàn phần nền nhà ông D đang ở (ngang khoảng 06 m, dài hết thửa đất).

Nay ông chỉ đồng ý chuyển quyền sử dụng đất mà ông đã thỏa thuận bồi hoàn với ông D (phần kí hiệu 792C, diện tích 128,4 m^2) cho người đang ở trên đất là ông Nguyễn Văn K hoặc người nào khác mà anh em ông K đồng ý cho ở trên đất. Riêng phần đất còn lại (kí hiệu 792B, diện tích 92,4 m^2) thì ông V cho rằng không có bồi hoàn hay chuyển nhượng cho ai.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thành viên trong hộ gia đình Ông Tô Anh V không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Bích T thống nhất trình bày:*

Gia đình ông K ở trên phần đất tranh chấp này qua nhiều đời. Đến năm 2005, ông K có nghe cha ông là ông D nói có bồi hoàn tiền đất cho Ông Tô Anh V nhưng không rõ tiền của ai đưa. Khi ông D còn sống thì vợ chồng ông ở chung nhà với ông D. Năm 2016 ông D chết, vợ chồng ông vẫn tiếp tục trên phần đất này. Ông cho rằng không có nơi nào khác để ở, nên xin được tiếp tục ở trên phần đất này cho đến hết đời (chết).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt tuyên xử như sau:

Bà Phạm Thị V được quyền sử dụng phần diện tích đất 146,4 m^2, loại đất CLN, tại thửa số 792 – tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1 – P. T – Q. T – Tp. Cần Thơ, từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Tô Anh V với ông Nguyễn Văn D.

Vị trí, kích thước phần đất này được xác định bao gồm: Phần đất kí hiệu 792C diện tích 128,4 m^2; và phần đất liền kề thuộc kí hiệu 792B có diện tích làm tròn là 18 m^2 với kích thước ngang 0,83m, dài 21,7m, được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 35 – 2017 ngày 10/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T - Tp. Cần Thơ.

Các bên chuyển nhượng có nghĩa vụ tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị V theo quy định pháp luật. Trường hợp phía Ông Tô Anh V không tự nguyện thực hiện, bà Phạm Thị V vẫn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2019 nguyên đơn bà Phạm Thị V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận phần đất bà nhận chuyển nhượng là 289,5m^2.

Ngày 05/9/2019 bị đơn Ông Tô Anh V kháng cáo chỉ đồng ý giao 146,4m^2 đất cho ông Nguyễn Văn K, không đồng ý giao cho nguyên đơn nên yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/7/2020 ông V đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp phát sinh từ việc thỏa thuận bồi hoàn giữa ông V và ông D do ông D là người trả tiền bồi hoàn nhưng không có thỏa thuận diện tích bao nhiêu vào năm Giáp thân (2005) và nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao diện tích 289,5m^2 nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh, bị đơn cũng không thừa nhận nên cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá đất của cơ quan Thi hành án 41.000 đồng/m^2 tại thời điểm đó để công nhận diện tích 146,4m^2 cho phía nguyên đơn tương ứng với số tiền 06 triệu đồng đã bồi hoàn là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên công nhận phần đất cho một mình bà V là chưa phù hợp cần phải tuyên bổ sung công nhận cho bà V và các con. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện chuyển nhượng và sang tên cho nguyên đơn phần đất mà các bên đã thỏa thuận. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Ông Tô Anh V kháng cáo chỉ đồng ý giao 146,4m^2 đất cho ông Nguyễn Văn K, không đồng ý giao cho nguyên đơn nên yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên ngày 24/7/2020 ông V đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Ông Tô Anh V theo quy định tại khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy;

Gia đình phía nguyên đơn đã ở nhờ trên phần đất của bị đơn qua nhiều năm từ thời ông Nguyễn Văn D còn sống là cha của ông Nguyễn Văn D vấn đề này các bên đương sự đều thừa nhận. Đến ngày 25 tháng 12 năm Giáp Thân (tức năm 2005), ông D và ông V có lập Biên nhận với nội dung ông V đã nhận 6.000.000 đồng là số tiền bồi hoàn cho phần đất gia đình ông D đang ở do ông Nguyễn Văn D là người đứng ra bồi hoàn, các đương sự cũng đã thừa nhận vấn đề này nên cấp sơ thẩm áp dụng nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này là có căn cứ.

Theo Biên nhận ngày 25/12/2005 nêu trên chỉ thể hiện giá tiền bồi hoàn, không thể hiện phần diện tích đất sang nhượng nhưng nguyên đơn cho rằng phần diện tích gia đình mình sử dụng từ trước là 298,5m^2 nhưng nguyên đơn không có chứng cứ gì để chứng minh, cũng như qua hai lần chỉ ranh khi thẩm định ở giai đoạn cấp sơ thẩm và phúc thẩm thì diện tích thẩm định thực tế lần lược là 220,8m^2, 256m^2. Qua đó cho thấy nguyên đơn đã không biết được vị trí đất của gia đình mình sử dụng nhưng lại yêu cầu bị đơn phải tách thửa với diện tích 298,5m^2 là không có cơ sở.

Phía nguyên đơn đã ở trên phần đất của bị đơn nhiều năm và việc thỏa thuận bồi hoàn theo Biên nhận ngày 25 tháng 12 năm 2005 không thể hiện diện tích sang nhượng và nguyên đơn cũng chưa làm giấy, tách thửa dẫn đến tranh chấp và xét thấy cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn giá đất 41.000đồng/m^2 theo giá của cơ quan thi hành quận Thốt Nốt xác định vào những năm 2004-2005 để làm căn cứ xác định đơn giá đất mà các bên giao dịch. Đối chiếu theo đơn giá nêu trên, tương ứng với số tiền 6.000.000 đồng là diện tích đất 146,4m^2 và giao phần đất này cho nguyên đơn là hợp tình, hợp lý, đảm bảo quyền lợi cho các bên và phù hợp với nội dung tờ Biên nhận.

Hơn nữa, thực tế trên diện tích 146,4m^2 có căn nhà trệt, khung cột gỗ, vách dừng tol, có mái che phía trước và căn nhà này được xem là chỗ ở của phía gia đình nguyên đơn qua nhiều thế hệ. Do đó khi giao diện tích đất 146,4m^2 là giao chỗ ở cho phía nguyên đơn, điều này hoàn toàn phù hợp với mục đích giao dịch.

Với những phân tích trên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Tô Anh V, sinh năm 1940 có đơn đề ngày 05/9/2019 xin miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm;

bà Phạm Thị V, sinh năm 1953 có đơn đề ngày 16/9/2019 xin miễn án phí phúc thẩm. Xét thấy ông V, bà V đều thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điển d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuy nhiên, bà V chỉ yêu cầu miễn án phí phúc thẩm thẩm nên vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 12 công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao quy định người đề nghị miễn giảm án phí phải có đơn đề nghị nộp cho Tòa án.

[4] Diện tích tranh chấp 146,4m^2 được xác định là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D và bà V nhưng án sơ thẩm chỉ công nhận cho bà V được quyền sử dụng là thiếu sót đã tước mất quyền thừa kế theo pháp luật của những người được thừa kế phần di sản của ông D, bởi vì ông D chết không để lại di chúc thì phần tài sản của ông sẽ được những người thừa kế theo pháp luật được hưởng. Hiện nay những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông gồm vợ là Phạm Thị V; các con ông bà gồm: Nguyễn Thị Kha L, Nguyễn Thị Trúc L, Nguyễn Thị Trà M, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu D1. Để bảo đảm đúng pháp luật về thừa kế và tránh phát sinh tranh chấp thừa kế về sau nên cần công nhận đất tranh chấp cho bà V và những người được hưởng thừa kế theo pháp luật phần di sản của ông D được quyền sử dụng chung phần của ông D. Do đó cần phải sửa án sơ thẩm phần này.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Tô Anh V

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị V.

Công nhận cho bà Phạm Thị V và những người thừa kế theo pháp luật của ông D gồm: bà Phạm Thị V, Nguyễn Thị Kha L, Nguyễn Thị Trúc L, Nguyễn Thị Trà M, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu D1 được quyền sử dụng phần diện tích đất 146,4 m^2, loại đất CLN, tại thửa số 792 – tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quậnThốt Nốt, thành phố Cần Thơ từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Tô Anh V với ông Nguyễn Văn D (những người con ông D gồm: Nguyễn Thị Kha L, Nguyễn Thị Trúc L, Nguyễn Thị Trà M, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu D1 được quyền sử dụng đất trong phần được hưởng thừa kế của ông D theo quy định của pháp luật về thừa kế).

Vị trí, kích thước phần đất này được xác định bao gồm: Phần đất kí hiệu A diện tích 146,4m^2, được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 147/TTKTTNMT ngày 01/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (có kèm theo).

Đương sự được công nhận quyền sử dụng đất được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99, 100 Luật đất đai.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Anh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị V và những người thừa kế tố tụng của ông D phải chịu 487.320 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 946.500 đồng theo Biên lai số 004731 ngày 14/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ, bà V và những người thừa kế tố tụng của ông D được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 459.180 đồng.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Ông Tô Anh V phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, với số tiền tổng cộng là 8.000.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên ông V có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Phạm Thị V phải chịu 5.008.000 đồng. Bà V đã nộp số tiền 5.008.000 đồng và đã chi xong.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị V không phải chịu.

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 quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 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.

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS. Q.Thốt Nốt;
- Lưu (HS – 2b).