

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 99/2022/DS-PT

Ngày: 05/8/2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại về tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2022/TLPT- DS, ngày 25 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh L.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Đ, văn phòng Luật sư Trần Đ, đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số 79 Hùng V, phường 5, thành phố V1, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ph.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ch.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Danh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Danh L trình bày: ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ch nhưng hiện tại đã ly hôn và đã có bản án quyết định của Tòa án nhân dân huyện V. Bà Nguyễn Thị Ph là chị ruột bà Ch.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Ph. Ông Danh L và bà Ch kết hôn vào cuối năm 1996. Năm 1997, ông Danh L nhận chuyển nhượng của bà Ph một phần đất diện tích ngang 05 mét, dài 25 mét (không biết số thửa và tờ bản đồ), đất tọa lạc tại ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng không có người làm chứng và bà Ph giao đất cho ông Danh L sử dụng từ năm 1997 cho đến năm 2001 thì ông cất nhà ở tạm thời, đến năm 2007 thì ông cất nhà ở kiên cố và ở cho đến nay. Diện tích ngôi nhà là chiều ngang 05 mét, chiều dài 21 mét, phần đất còn lại ông trồng xoài, không có công trình xây dựng nào khác. Khi bà Ph giao đất thì không có chính quyền địa phương đo đạc và không có ai chứng kiến nhưng khi ông xây dựng nhà kiên cố thì chính quyền địa phương có biết nhưng không có cấp giấy phép xây dựng cho ông vì đất đang vào quy hoạch mà chỉ xác nhận là xây dựng nhà hợp pháp theo đơn "Đơn xin trích lục nhà ở hợp pháp" mà ông đã cung cấp cho Tòa án. Khi giao vàng cũng không có lập giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến. Lý do ông không thực hiện thủ tục sang tên là do phần đất ông nhận chuyển nhượng không đủ định mức để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định. Ông sử dụng phần đất từ năm 1997 đến cuối năm 2018 thì bà Ph chiếm dụng phần đất này và sử dụng cho đến nay. Năm 2019 giữa ông và bà Ph phát sinh tranh chấp thì được Ủy ban nhân dân thị trấn Nàng M giải quyết nhưng không thành. Phần đất này bà Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thủ tục xin cấp giấy là do ông làm cho bà Ph.

Ngày 30/7/2019, bà Nguyễn Thị Ph đập nhà ông trong khi ông đang làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh. Ông không có chứng kiến việc bà Ph đập nhà ông và ông cũng không biết bà Ph thuê ai đập phá nhà ông. Ông biết sự việc là do có người cho biết. Cùng ngày thì ông về thì nhà đã bị đập phá hoàn toàn, hiện trạng là nền nhà trống. Thời điểm bà Ph đập phá nhà thì ông và bà Ch đã ly hôn, bà Ch đã có nhà riêng, căn nhà này khi đi thì ông khóa cửa lại. Thiệt hại về ngôi nhà là 156.000.000 đồng.

Về các đồ dùng trong nhà bị thiệt hại bao gồm: 01 cái bếp gas mua năm 2007 với giá 1.500.000 đồng; 01 cái tủ nhôm kiếng mua năm 2007 giá trị 8.500.000 đồng; 01 cái tivi hiệu TCL mua năm 2009 trị giá 5.000.000 đồng; 01 bộ dặc trồng hợp (không biết gỗ gì) mua năm 2007 giá trị 3.800.000 đồng; 01 bàn nhôm + ghế mua năm 2007 trị giá 2.300.000 đồng; 01 nồi cơm điện mua năm 2007 trị giá 950.000 đồng; 10 cái Soong mua năm 2007 giá trị 3.000.000 đồng; 02 cái chảo mua năm 2007 trị giá 300.000 đồng; 50 cái chén + Tô + đĩa mua năm 2007 trị giá 2.500.000 đồng; 06 cái ca mũ mua năm 2007 trị giá 600.000 đồng; 05 cây dao (sử dụng trong gia đình 03 cây, 02 cây dao đốn trầm) mua năm 2009 trị giá 500.000 đồng; Quần áo của 03 người của ông Danh L, 02 người con là Danh Phi L1 và Danh Nguyễn L2) không nhớ năm mua trị giá 7.000.000 đồng; 02 cái kiệu mua năm 2007 trị giá 1.000.000 đồng; 01 cái máy giặt mua năm 2009 trị giá 7.800.000 đồng; 60 mét dây điện mua năm 2011 trị giá 1.200.000 đồng; 06 cái bóng đèn mua năm 2011 trị giá 1.000.000 đồng; 02 cây quạt gió có chân mua năm 2011 trị giá 600.000 đồng; 02 cái mùng (ngang 2 mét, dài 2 mét 4) mua năm 2015 trị giá 300.000 đồng; 03 cái mền (ngang 2 mét, dài 2 mét 4) mua năm 2015 trị giá 550.000 đồng; 01 cái niệm kymdan (khoảng ngang 2 mét, dài 2 mét 4) mua năm 2015 trị giá 2.800.000 đồng. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác. Tổng giá trị tài sản đồ dùng trong nhà bị thiệt hại là 51.200.000 đồng.

Nay ông Danh L yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là có chiều ngang 05 mét, chiều dài 25 mét tại thửa 650, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp 01, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang vì phần đất này ông đã chuyển nhượng của bà Ph nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Yêu cầu bà Ph bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 207.200.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph trong quá trình giải quyết vụ án có lời khai trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ph có phần đất diện tích 265,3m² tại thửa đất số 650, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/8/2007 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00624, hiện tại bản gốc do bà đang quản lý.

Năm 2007, bà Ph có cho vợ chồng ông Danh L mượn một phần đất diện tích ngang 05 mét, dài 15 mét (nằm trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận) để cất nhà ở tạm thời do em bà là bà Nguyễn Thị Ch đang có thai. Vị trí đất cho mượn là sau nền nhà bà đang ở, khi cho mượn thì hai bên chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Cùng năm 2007 thì vợ chồng ông Danh L tiến hành cất nhà trên phần đất bà cho mượn, hiện trạng nhà khi cất là nhà cây, hai mặt trước và sau xây tường, một bên vách tole và một bên vách lá, nền lát gạch men và lát xi măng. Đến năm 2017, bà sửa nhà nên yêu cầu vợ chồng ông Danh L di dời căn nhà ra khỏi phần đất bà đã cho mượn. Ban đầu thì vợ chồng ông Danh L, bà

Ch năn nỉ bà cho ở lại vì con của ông bà đang học đại học nên không có khả năng di dời chỗ khác. Bà có hỗ trợ tiền di dời cho vợ chồng ông Danh L số tiền 30.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Danh L vẫn không di dời nhà.

Bà Nguyễn Thị Ph khẳng định không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông Danh L, bà Nguyễn Thị Ch, phần đất ông L, bà Ch cất nhà trước đây là do bà cho mượn ở nhờ chứ không phải chuyển nhượng. Vật dụng trong nhà của ông L, bà Ch bị hư hại như thế nào bà hoàn toàn không biết.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Danh L về việc yêu cầu bà trả lại đất và bồi thường thiệt hại nhà các giá trị vật dụng trong gia đình của ông L thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch có lời khai trình bày: Bà Nguyễn Thị Ch là vợ của ông Danh L, còn bà Nguyễn Thị Ph là chị ruột của bà. Phần đất tranh chấp giữa ông Danh L và bà Ph là của bà Ph và đã được cấp giấy cho bà Ph đúng theo quy định của pháp luật. Năm 2007, bà Ph có cho vợ chồng bà cất nhà ở nhờ trên phần đất tại thửa số 650, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Cùng năm 2007 thì vợ chồng bà có cất nhà trên phần đất bà Ph cho ở nhờ. Hiện trạng nhà khi cất là cây gỗ tạp, 01 vách tol, vách còn lại dùng chung với nhà kế bên, mặt trước và sau là xây tường, nền gạch bông và xi măng.

Đầu năm 2019, bà Ph yêu cầu bà và ông L di dời nhà và trả lại đất nhưng do bà không có khả năng di dời nên bà Ph có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nàng M bà Ph đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng và 01 nền nhà mới cho vợ chồng bà ở đậu tiếp, thời điểm đó ông Danh L và bà không đồng ý di dời vì số tiền 20.000.000 đồng không đủ di dời. Sau đó, bà Ph khởi kiện ra Tòa án nhưng đã rút đơn lại.

Tháng 7/2019, bà Ph cất nhà cho bà ở nhờ xong thì bà thuê người (không biết họ tên và địa chỉ) dỡ nhà cũ và chuyển sang nhà mới mà bà Ph đã cất cho mẹ con bà ở. Những vật dụng trong gia đình ông Danh L trình bày là không đúng sự thật, khi dỡ nhà bà có thông báo với ông L nhưng ông L không đồng ý. Nay đối với vụ án này bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh L đối với bà Nguyễn Thị Ph yêu cầu trả lại phần đất diện tích 125m² (LUC) và yêu cầu bà Ph bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 207.200.000 đồng cho ông.

Công nhận phần đất có diện tích là 125m² (LUC) theo Mảnh trích đo địa chính cho bà Nguyễn Thị Ph.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, nguyên đơn ông Danh L có đơn kháng cáo, ông cho rằng nhà và đất toàn bộ là tài sản của riêng ông, đề nghị cấp phúc thẩm

sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Ph tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Ph cho rằng không có việc bà chuyển nhượng đất cho ông Danh L còn căn nhà của ông Danh L thì do bà Ch vợ ông Danh L tháo dỡ để trả đất lại cho bà.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Danh L cho rằng, ông Danh L ở trên đất, xây dựng nhà không có ý kiến phản đối của bà Ph, ở liên tục, công khai, nên đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông Danh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu về thủ tục tố tụng; từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giải quyết theo hướng không chấp nhận kháng cáo của ông Danh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Danh L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại phần đất diện tích 125m² (LUC) và yêu cầu bà Ph bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 207.200.000 đồng cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Danh L có đơn kháng cáo hợp lệ và còn trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Danh L cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ph vào năm 1997, nhưng không cung cấp giấy tờ cũng như chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng này, phía bà Ph không thừa nhận cho rằng chỉ cho vợ chồng ông L ở nhờ trên phần đất bà đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007, do vậy xét thấy ông Danh L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm giải quyết ly hôn giữa ông và bà Ch, bản thân ông cũng trình bày là tài sản chung của vợ chồng không có và cũng không có văn bản hay lời khai của bà Ch xác định ông L có nhà và đất là

tài sản riêng, do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Danh L là có căn cứ.

Đối với việc yêu cầu bà Ph bồi thường thiệt hại về tài sản, bản thân ông cho rằng không tận mắt chứng kiến việc bà Ph tháo dỡ căn nhà của ông, mặc khác bà Ch thừa nhận chính bà là người thuê người tháo dỡ căn nhà của bà và ông L để trả đất lại cho bà Ph, bà Ph có hỗ trợ tiền đổ cát nền cho bà, việc tháo dỡ tài sản cũng đã có kết luận không khởi tố vụ án của cơ quan công an huyện V cho rằng không có căn cứ chứng minh bà Ph hủy hoại tài sản của ông, nên việc ông yêu cầu bà Ph bồi thường là không có căn cứ. Ông có quyền khởi kiện bà Ch để yêu cầu tiền hỗ trợ bơm cát nền nhà, tiền bồi thường về tài sản, giá trị căn nhà của ông trong vụ án khác.

Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L cho rằng việc ông L ở trên đất, xây dựng nhà không có ý kiến phản đối của bà Ph, ông L ở ngay tình, liên tục, công khai, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đối với yêu cầu này Hội đồng xét xử xét thấy chưa đủ căn cứ chứng minh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà Ph, nên không chấp nhận ý kiến này của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

Từ những nhận định trên xét kháng cáo của ông Danh L là không có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Danh L, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, Điều 584, Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

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 và lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Danh L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh L đối với bà Nguyễn Thị Ph yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 107/CTCPTN&MTHG ngày 19/10/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang xác định phần diện tích tranh chấp có diện tích là 125m² (LUC) có tứ cận: chiều ngang giáp thửa 650 dài 5 mét; Chiều ngang giáp thửa đất số 156 có chiều dài 5 mét; Chiều dài hai bên giáp thửa đất số 150 có chiều dài 25 mét; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh L yêu cầu bà Ph bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 207.200.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Danh L được miễn án phí.

3. Về chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định, định giá: Buộc ông Danh L phải có nghĩa vụ nộp số tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn Danh L đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Danh L được miễn theo quy định.

Trong trường hợp Bản án, quyết định của Tòa án 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, 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, ngày 05/8/2022.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Văn Luông – Nguyễn Hồng Thanh

Trịnh Thị Bích Hạnh