

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 10/2022/DS - PT

Ngày: 12/01/2022

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

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2021/QĐ – PT ngày 13 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà 326A, ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Thành L, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Số nhà 112/9, khu phố 5, thị trấn M, huyện M1, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; (có mặt)

2. Bà Hồ Thị Thu T1, sinh năm 1966; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 556, ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1:* anh Ngô Minh N, sinh năm 1999; (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 163/1D đường T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thị M – Công ty Luật TNHH D, chi nhánh Bến Tre, thuộc Đoàn luật sư thành phố Bến Tre. (có mặt)

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

1. Bà M Thị Tuyết M, sinh năm 1959; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 326A, ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Nguyễn Hồ Thanh N1, sinh năm 1997; (có mặt)

3. Chị Nguyễn Hồ Thanh N2, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Số nhà 556, ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị N1 và chị N2:* Nguyễn Thị Yến N3, sinh năm 1999; (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 163/1D đường T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Lê Hiền S1, sinh năm 1967; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn T, Hồ Thị Thu T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hồ Thanh N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Vào ngày 09/12/2005, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn S có làm giấy sang nhượng đất, ông Nguyễn Văn T sang nhượng cho ông Nguyễn Văn S thửa đất 126 có diện tích 1.125 m², loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/5/1997 với số tiền là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng). Ông S và ông T là hai anh em ruột nên chỉ làm giấy tay để làm tin, giấy tay do vợ ông T là bà Hồ Thị Thu T1 viết, ông S và ông T ký tên. Ông S giao đủ số tiền 16.000.000 đồng cho vợ chồng ông T và nhận đất canh tác, vợ chồng ông T nhận tiền xong nên giao đất cho ông S canh tác và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S giữ. Đến ngày 21/9/2009, ông T và bà T1 có ký tên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông S và bà M tại Ủy

ban nhân dân xã S có phó chủ tịch xã Dương Công N4 ký xác nhận. Lý do làm hợp đồng tặng cho là vì anh em ruột nên không nộp thuế, nhưng sau đó ông T vẫn chưa làm thủ tục để ông S được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng thời gian này ông S có ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông Lê Hiền S1 diện tích 984.5m² (thửa 103-2 diện tích 6.1m² và 103-3 diện tích 978.4m²) ông nhận lại của ông S1 diện tích 915.1m² (152-3 diện tích 534.6m² và 584-2 diện tích 380.5m²) việc hai bên đổi đất để thuận tiện trong việc canh tác. Thời gian hai bên đổi đất cùng là đất ruộng, sau đó cả hai bên cùng lên bờ trồng dừa và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông S yêu cầu ông T và những người trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông S thửa đất 126 có diện tích 1125m², loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/5/1997 (diện tích đo đạc thực tế là 1064.2m² gồm thửa 152-2, 103-2 và 103-3). Sau khi ông S được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S sẽ thực hiện hợp đồng chuyển đổi với ông S1.

Ngày 11/6/2021 ông S có nhận thông báo số 308/TB-TA về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bên gia đình ông T không thực hiện.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Thu T1 trình bày:

Vào năm 2005, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông T có làm giấy tay sang nhượng cho anh ruột là ông Nguyễn Văn S một thửa đất có diện tích 1.125m², loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T ngày 20/5/1997 với số tiền là 16.000.000 đồng. Giấy tay bà T1 thừa nhận do chính bà viết theo ý của ông T, xong ông S và ông T ký tên chứ bà T1 không có ký tên. Ông bà đã nhận đủ của ông S số tiền 16.000.000 đồng và giao đất cho ông S canh tác, ông bà có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S giữ, ông S lên bờ trồng dừa cũng có đến nói cho ông T biết. Tuy giấy tay ghi là chuyển nhượng nhưng anh em ruột nên anh em hiểu là ông T chỉ cầm cố đất cho ông S khi nào ông T có điều kiện ông S sẽ cho ông T chuộc lại. Do không có tiền chuộc nên năm 2009 ông bà có ký tên vào hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của ông S và bà M.

Đất cấp cho hộ nên việc làm giấy tay bán đất một mình ông T ký tên là không phù hợp, bà T1 và 02 con không đồng ý.

Ông T và bà T1 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông S, yêu cầu ông S cho chuộc đất lại theo số tiền đã nhận trước đây và tính theo lãi suất ngân hàng.

Ngày 11/6/2021 ông bà có nhận thông báo số 308/TB-TA về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông bà không đồng ý thực hiện. Ông T và bà T1 đồng ý với kết quả đo đạc và định giá mà Tòa án đã công bố.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hồ Thanh N1 và chị Nguyễn Hồ Thanh N2 cùng trình bày:

Nguyên vào năm 2005 cha các chị có vay mượn của bác tư là ông Nguyễn Văn S số tiền 16.000.000 đồng nhưng ông S bắt buộc ký hợp đồng tặng cho để làm tin. Vào thời điểm đó, khi ký hợp đồng tặng cho, các chị không biết.

Sau đó ông S bắt buộc gia đình các chị phải ký sang nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nhưng thực tế, gia đình các chị không có bán đất, chỉ là cầm cố để vay mượn.

Các chị đề nghị Tòa xem xét lại cho gia đình các chị chỉ vay mượn với số tiền là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng), gia đình đồng ý trả lại cho ông S số tiền trên và lãi suất theo quy định của nhà nước. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn S phải trả lại phần đất thửa 126, tờ bản đồ số 01, diện tích 1125m² tọa lạc tại ấp H, xã S do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đo đạc thực tế họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/5/2021 diện tích còn lại 1064.2m². Các chị đồng ý với kết quả đo đạc và định giá mà Tòa án đã công bố.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hiền S1 trình bày:

Ông là người có phần đất liền kề với ông T và ông S. Năm 2005 ông biết việc ông T đã bán phần đất của mình cho ông S nhưng chỉ làm giấy tay. Năm 2009 vợ chồng ông S và vợ chồng ông T có đến Ủy ban nhân dân xã S làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm đó ông và ông S có làm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau vì hình thể đất không tiện lợi cho việc canh tác. Từ năm 2009 đến nay cả hai bên cùng lên bờ trồng dừa, do ông S và ông T chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và ông S cũng chưa chuyển đổi tên đất cho nhau.

Diện tích đất đổi của ông và ông S theo đo đạc thực tế, ông nhận đất của ông S diện tích 984.5m² (thửa 103-2 và 103-3) ông giao lại của ông S diện tích 915.1m² (152-3 và 584-2). Diện tích đổi có chênh lệch do đầu đất của ông rộng hơn đất của ông S.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông S trả đất lại cho ông T thì ông đồng ý đổi ngược trở lại với ông S, ông nhận lại đất của ông, ông trả đất của ông T lại cho ông S để ông S thi hành án. Do trước đây ông và ông S đổi ngang nên giờ trả lại cũng trả ngang, không ai phải bồi thường cho nhau. Ông có yêu cầu xin được vắng mặt.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tuyết M trình bày:

Bà và ông S đồng ý theo ý kiến của ông S1, trường hợp yêu cầu của ông S không được chấp nhận, buộc phải trả đất lại cho ông T thì ông bà nhận lại phần đất đã đổi cho ông S1 để trả lại cho ông T đúng với vị trí đất theo quyền sử dụng của ông T.

Bà và ông S không đồng ý theo yêu cầu được chuộc đất của ông T và bà T1 vì đất này vợ chồng ông T đã sang nhượng cho vợ chồng bà chứ không phải cầm cố. Ông bà đã giao tiền đủ và nhận đất canh tác từ năm 2005 đến nay, khi sang nhượng nguyên thủy là đất ruộng, sau đó ông bà lên bờ trồng cây lâu năm như hiện nay.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Thu T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2005 cho ông Nguyễn Văn S.

3. Ông Nguyễn Văn S được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1064.2m² thuộc thửa 152-2, 103-2 và 103-3 tờ bản đồ 1, tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 126 tờ bản đồ 1 diện tích 1125.0m² do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên vào ngày 20/5/1997). Phần đất có tứ cận:

- Cạnh đông giáp đất Cái Thị X, Cái Văn Đ
- Cạnh Tây giáp đất Lê Hiền S1
- Cạnh nam giáp đất Nguyễn Văn S
- Cạnh bắc giáp đất Lê Hiền S1

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/10/2021 ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Thu T1, chị Nguyễn Hồ Thanh N1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà T1, chị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: bị đơn có cung cấp video thể hiện ý chí của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T2 là tòa cấp sơ thẩm ghi nhận biên bản không đúng ý kiến của họ, họ chỉ nghĩ là ký tên xác nhận có tên trong hộ, không phải từ bỏ quyền lợi. Về kháng cáo của bị đơn, đất tranh chấp là đất bị đơn cầm cố. Năm 1997, đất này cấp cho hộ ông T, thời điểm này 4 người trong hộ gồm ông T, bà L, bà H, bà T2. Năm 2005, bà T1 bị tai nạn cần tiền phẫu thuật nên cầm đất cho ông S mới ký giấy tay sang nhượng làm tin. Năm 2009, ông S tiếp tục đòi tiền mà ông T không có tiền trả nên mới ký hợp đồng tặng cho, hợp đồng này ký tại nhà không có công chứng. Bản hợp đồng tặng cho nguyên đơn cung cấp có chứng thực thì bị đơn không biết. Bà L, bà H, bà T2 đều cho rằng có quyền sử dụng đất trong thửa 126. Khi các bên làm việc với tòa sơ thẩm thì hoàn toàn không biết nội dung. Bà L, bà H, bà T2 chỉ nghĩ ký tên xác nhận có tên trong hộ khẩu. Hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa ông S và ông S1 thời điểm này là ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S ký hợp đồng là sai quy định về chủ thể nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển đổi này. Theo đơn khởi kiện, ông S cho rằng năm 2005 đã tiến hành lên bờ trồng dừa nhưng trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng năm 2009 mới lên bờ trồng dừa là mâu thuẫn. Từ đầu ông T đã trình bày chỉ nhận 15 triệu tiền cầm cố không phải 16 triệu như bản án sơ thẩm ghi nhận. Do đó đề nghị sửa án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, cần thiết đưa thêm người tham gia tố tụng là bà H, bà T2, bà L.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: 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 không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1, chị N1, sửa một phần bản án tại thửa 152-2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T tại thửa 103-2, 103-3.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà T1, hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 23/6/2021, bà Nguyễn Thị L (mẹ ông S và ông T) xác định đất do bà thuê của bà ba Hòa từ năm 1974, sau đó bà L được chủ đất chia lại $\frac{1}{2}$ diện tích khoảng 3 công. Năm 1983, bà L đưa đất vào tập đoàn sản xuất. Thời gian tập đoàn tan rã, bà L nhận đất lại và chia cho 02 con trai là Nguyễn Văn S và Nguyễn Văn T mỗi người phân nửa. Ngày 20/5/1997, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T. Vào năm 1997, ông T có hộ khẩu tại số nhà 325, ấp H do bà Nguyễn Thị L là mẹ ông T làm chủ hộ, trong hộ có 3 nhân khẩu là bà L, ông T và bà Nguyễn Thị T2 là em ông T. Trong quá trình tố tụng tại sơ thẩm, bà L và bà T2 không ý kiến vì cho đây là tài sản bà L đã tặng cho ông T, ông T có quyền định đoạt. Do đó, cấp sơ thẩm không xác định bà L, bà T2, bà H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về giao kết hợp đồng: Các bên đương sự đều thừa nhận sự việc ngày 09/12/2005, ông Nguyễn Văn T có ký tên vào giấy tay với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” cho ông Nguyễn Văn S. Sau đó, vào ngày 21/9/2009, để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông S. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn chưa thực hiện thủ tục để ông S được cấp quyền sử dụng đất. Cùng ngày 21/9/2009, để thuận tiện cho canh tác, ông S và ông Lê Hiền S1 có chuyển đổi một phần diện tích đất. Sau khi chuyển đổi cả hai bên cùng lên bờ và trồng cây dừa đến nay.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/9/2009 cũng là hợp thức của “Giấy sang nhượng đất” trước đó. Mặc dù có sai phạm về hình thức hợp đồng nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã giao đất cho ông S, ông S đã lên bờ trồng cây lâu năm (cây dừa). Do đó, căn cứ hướng dẫn tại tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S không bị vô hiệu về mặt hình thức.

[3] Về thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng, ông T đã giao đất cho ông S canh tác và cũng đã nhận đủ tiền của ông S. Tuy nhiên, ông T và bà T1 cho rằng ông T không bán đất mà chỉ cầm cố cho ông S khi nào có điều kiện sẽ chuộc lại. Thấy rằng, tại “Giấy sang nhượng đất” thể hiện *“Nay tôi có bán cho anh Nguyễn Văn S một thửa đất có diện tích 1125m² (một một hai năm m²) Loại đất: lúa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp ngày 20/5/1997 với số tiền là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng chẵn)”*. Trong giấy tay nêu trên không có nội dung nào thể hiện việc ông T cầm cố đất cho ông S và ông S cũng không thừa nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S tiến hành đổi đất với ông S1, ông T có biết mà cũng không có ý kiến ngăn cản hay tranh chấp gì.

Vợ ông T là bà Hồ Thị Thu T1 và 02 con là Nguyễn Hồ Thanh N1 và Nguyễn Hồ Thanh N2 là những người trong hộ khẩu với ông T vào thời điểm năm 2005. Bà T1 và 02 chị Thanh N1, Thanh N2 cho rằng đất cấp cho hộ mà giấy chuyển nhượng đất ngày 09/12/2005 chỉ có một mình ông T ký sang nhượng là không phù hợp. Mặc dù, đất cấp cho hộ nhưng nguồn gốc đất là của bà L (mẹ ông T) tặng cho ông T, không phải đất cấp khoán cho hộ. Hơn nữa, tại thời điểm ông T được cấp đất vào năm 1997, trong hộ không có chị N1 và chị N2 chưa được sinh ra. Đối với bà Thu T1 là vợ ông T, tuy không có ký tên vào giấy sang nhượng đất nhưng bà T1 thừa nhận giấy sang nhượng này là do chính bà viết và có nhận của ông S 16.000.000 đồng, do đó có căn cứ xác định bà T1 biết rõ việc chuyển nhượng này và không khiếu nại gì từ năm 2005 đến nay. Theo Án lệ số 04/2016/AL *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

Từ những phân tích trên, đủ cơ sở xác định vào thời điểm năm 2005, vợ chồng ông T đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.125 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 653150 ngày 20/5/1997, thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn S. Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Thu T1, chị Nguyễn Hồ Thanh N1 kháng cáo là không có cơ sở nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/5/2021 thể hiện phần đất thuộc thửa 152-2 là phần đất nằm trong diện tích đất của ông S1 thuộc thửa 152.

Các bên đương sự thống nhất phần đất ông T đã đòi của ông S1 và đang quản lý sử dụng là thửa 152-3 và 584-2. Do đó, xác định phần diện tích ông S1 nhận đòi từ ông T thuộc thửa 103-2 và 103-3 là diện tích đo đạc thực tế của đất tranh chấp nên điều chỉnh phần này của bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà T1, chị N1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Thu T1, chị Nguyễn Hồ Thanh N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 688, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 ông Nguyễn Văn S về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Thu T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2005 cho ông Nguyễn Văn S.

3. Ông Nguyễn Văn S được trọn quyền sử dụng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên vào ngày 20/5/1997 là thửa 126, tờ bản đồ 1, có diện tích đo đạc thực tế là 984.5 m² thuộc thửa mới ký hiệu 103-2 và 103-3, tờ bản đồ 1, tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

4. Chi phí tố tụng: các bên đã tự nguyện nộp và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Thu T1, chị Nguyễn Hồ Thanh N1 phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001072 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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 và Điều 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng