TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 480/2024/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 2024
Về việc 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 Nguyễn Hữu Lương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng
Ông Phạm Văn Tỉnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Hiền – 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 Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2024/DS-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3353/2024/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bé L, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

-*Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Trúc P, sinh năm 1971; Địa chỉ: số B, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Tấn D, sinh năm 1958 – Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968. (có mặt)

2. Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm 1994. (có mặt)

3. Chị Nguyễn Huỳnh Kim N1, sinh năm 2003. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số B, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N, chị N1: Luật sư Lê Tấn D, sinh năm 1958 – Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số A, đường T, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1956; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Chị Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, cùng các văn bản, tài liệu cung cấp cho Tòa cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đỗ Hiệp P1 trình bày:

Vào ngày 21/10/2009, giữa bà L và vợ chồng ông E, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.280,4m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc tại xã B với số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 132.896.000 đồng, tức là 31.000.000 đồng/công, bao gồm tiền chuyển nhượng, chi phí sang sổ,…Tuy nhiên, khi đó vợ chồng bà P đang thục (cầm cố) phần đất nêu trên cho ông S với giá 35.000.000 đồng nên bà L phải trả tiền thục đất cho ông S là 35.000.000 đồng để ông S giao đất lại cho bà L vào canh tác và bà L phải đưa thêm cho ông S 8.000.000 đồng vì lấy lại đất thục sớm 01 năm. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và có ra ủy ban xã B để ký tên chuyển nhượng tuy nhiên khi đó phát hiện đất cấp cho hộ ông E và bà P, bên chuyển nhượng mới có ông E và bà P ký, còn thiếu chữ ký của 02 con ông E và bà P nên chưa chứng thực và lập thủ tục sang tên được. Khi chuyển nhượng, 02 con của ông E và bà P chưa đủ 18 tuổi nên không thể ký hợp đồng được. Hai bên thỏa thuận chờ khi hai con ông E đủ 18 tuổi sẽ ký hợp đồng và làm thủ tục sang tên thửa đất số 322 cho bà L. Bà L đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông E và bà P. Ông E và bà P đã giao đất cho bà L vào canh tác, sử dụng từ ngày 21/10/2009 cho đến nay. Bà L

đã thuê người lên bờ và trồng dừa vào thửa đất nêu trên. Đến năm 2022, vì cần có sổ đỏ thế chấp vay vốn ngân hàng nên bà L có đến gặp gia đình ông E để yêu cầu 02 con ông E ký tên chuyển nhượng đất. Ông E bà P đồng ý nhưng xin bà L cho thêm 5.000.000 đồng nói là tiền xăng để 02 con bà P về ký tên, bà L đồng ý, nhưng sau đó gia đình bà P không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng mà yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất. Vì vậy bà L yêu cầu ông E, bà P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 4.280,4m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký, đề nghị kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông E để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với thửa 322.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ ông E nhưng do phôi giấy như vậy thôi chứ hồ sơ không thể hiện hộ là gồm những ai. Thời điểm cấp giấy cho đến khi chuyển nhượng đất, hai con ông E còn nhỏ không có công sức đóng góp gì. Bà L không đồng ý với yêu cầu của bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45 để trả lại đất cho bà P. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng, nếu tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bà L đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ gì. Về chi phí thu thập chứng cứ là 4.938.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, cùng các văn bản khác cung cấp cho Tòa án, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn Luật sư Lê Tấn D và bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P trình bày:

Vào năm 2009 (không nhớ rõ ngày tháng), bà P và ông E có làm giấy tay để chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.280,4m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông E đứng tên cho bà L với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất này là do cha mẹ của ông E để lại. Đất cấp cho hộ, trong hộ gồm có 04 người là ông E, bà P và 02 con là N và N1. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực. Do lúc đó ông E và bà P có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 322 để vay vốn tại ngân hàng C và còn nợ lại 14.000.000 đồng, nên bà L có đưa cho bà P 14.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra. Sau khi lấy giấy chứng nhận,ông E và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ. Ông E và bà P đã giao đất cho bà L quản lý, sử dụng từ năm 2009. Vì có quan hệ bà con chú bác ruột với ông E nên ông bà cho bà L trả dần số tiền chuyển nhượng còn lại trong thời hạn 01 năm kể từ ngày chuyển nhượng. Sau đó vợ chồng ông bà xảy ra mâu thuẫn nên bà và hai

con về nhà mẹ ruột ở T sống, thỉnh thoảng có về căn nhà ở B. Số tiền chuyển nhượng còn lại bà L có đưa cho ông E, ông E nói đưa nhiều lần, mỗi lần chỉ đưa vài triệu đồng, nhiều nhất là có lần đưa 10.000.000 đồng và ông E nói đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 132.896.000 đồng. Bà P không đồng ý việc này, đáng lẽ khi bà L trả tiền phải có đủ mặt bà và hai con. Hiện bà và ông E chưa ly hôn, bà không yêu cầu ông E phải đưa lại bà số tiền chuyển nhượng đất nhận từ bà L.Khi bà L lên bờ trồng dừa bà có tự ngăn cản nhưng không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Bà xác định giá chuyển nhượng chỉ là 120.000.000 đồng chứ không phải 132.896.000 đồng như đại diện bà L trình bày. Bà P cũng không có đòi thêm 5.000.000 đồng tiền xăng như đại diện bà L trình bày.

Thửa đất số 322 có nguồn gốc của cha mẹ ông E cho vợ chồng bà vào năm 2004, giấy chứng nhận cấp cho hộ Nguyễn Văn E, khi cha mẹ cho đất thì bà mới sinh bé N1, còn Nguyễn c mới mấy tuổi. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã giao cho bà L, đến nay chưa làm thủ tục cấp đổi sổ mới. Khi chuyển nhượng đất cho bà L, thửa 322 vợ chồng bà đang thục đất ông S, vợ chồng bà đã nhận tiền thục đất nhiều năm từ ông S. Còn việc bà L có thối lại tiền thục đất cho ông S với số tiền 35.000.000 đồng hay không thì bà không biết. Theo ông E nói là cộng luôn tiền bà L đưa cho ông S mới là 120.000.000 đồng chứ không phải là 132.896.000 đồng.

Hiện nay bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà L nữa với lý dobà L không đưa đủ tiền cho bà, bà và ông E chỉ nhận chung 14.000.000 đồng, phần còn lại bà L chỉ đưa cho một mình ông E nên bà không thừa nhận.Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào năm 2009, đề nghị bà L trả đất lại cho gia đình bà, bà sẽ trả lại cho bà L 120.000.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 49.148.000 đồng và 12.000.000 đồng tiền công tu bổ, lên bờ. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E trình bày:

Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45 có nguồn gốc của cha mẹ cho ông sử dụng vào năm nào ông không nhớ rõ. Đến năm 2004, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó gia đình ông chỉ có bốn người là vợ chồng ông và 02 con còn nhỏ. Theo xác nhận của công an xã B vào năm 2004, hộ ông còn có thêm ông Nguyễn Văn L1 (anh của ông); bà Nguyễn Thị V (chị của ông); chị Nguyễn Thị Kim N2 (con của ông với vợ trước, được giao cho bà V nuôi dưỡng), nhưng những người này không có cùng canh tác thửa đất nêu trên, không liên quan gì và hiện cũng đã tác hộ khẩu riêng.

Vào năm 2009, ông và vợ là bà P có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.280,4 m^2 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng.

Vợ chồng ông bà đã nhận 14.000.000 đồng của bà L để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng C - chi nhánh B. Số tiền chuyển nhượng còn lại ông đã nhận đủ từ bà L, nhưng do vợ con ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nên đến nay chưa làm giấy tờ sang tên cho bà L được. Riêng ông, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 trình bày:

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Chị thống nhất với ý kiến của bà P là hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông E, bà P đã ký với bà L với lý do hiện nay gia đình chị không muốn bán đất nữa. Thửa đất số 322 có nguồn gốc của ông bà nội cho cha mẹ chị. Lúc đó chị còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì cho đến khi cha mẹ chị ký chuyển nhượng đất cho bà L. Chị đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Anh thống nhất với ý kiến của bà P là hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông E, bà P đã ký với bà L với lý do hiện nay gia đình anh không muốn bán đất nữa. Thửa đất số 322 có nguồn gốc của ông bà nội cho cha mẹ anh. Lúc đó anh còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì cho đến khi cha mẹ anh ký chuyển nhượng đất cho bà L. Anh đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu gì khác.

Theo biên bản ghi ý kiến đương sự ngày 20/5/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ông là anh của ông E, thửa đất số 322 có nguồn gốc của cha mẹ là ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị T cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông E vào năm 2004, lúc đó ông có đăng ký hộ khẩu chung với ông E. Trong hộ ngoài ông còn có bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963 (đã chết), chị Nguyễn Thị Kim N2, bà P, chị N1 và anh N. Ông không tranh chấp gì liên quan đến phần đất nêu trên. Trước đây ông và bà V cũng biết việc ông E và bà P đã ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà L, khi đó ông và bà V cũng đồng ý vì ông E và bà P có cam kết sau này sẽ cho bà V 2000m^2 đất ở thửa khác. Ông không tranh chấp gì liên quan đến phần đất nêu trên và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông ở các cấp Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim N2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, chị N2 cũng không gửi bất kỳ văn bản nào trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà L nên trong lời khai không có ý kiến của chị N2.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 12tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trômquyết định:

Căn cứ các Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui 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 bà Nguyễn Thị Bé L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Huỳnh Thị Trúc P, ông Nguyễn Văn E với bà Nguyễn Thị Bé L đã ký vào năm 2009 đối với phần đất có diện tích 4.280,4 m^2, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Bé L được quyền quản lý sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 4.280 m^2, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất hiện do hộ ông Nguyễn Văn E đứng tên quyền sử dụng đất.

(có hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo nội dung bản án tuyên khi các đương sự có yêu cầu.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Trúc P2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào năm 2009 giữa bà Huỳnh Thị Trúc P, ông Nguyễn Văn E với bà Nguyễn Thị Bé L đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé L trả lại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 kháng

cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm; yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé L và ông Nguyễn Văn E, bà Huỳnh Thị Trúc P.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé L không đồng ý kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra côngkhai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1. Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng: Bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim N2 vắng mặt không lý do. Xét thấy, chị N2 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và việc vắng mặt chị N2 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị N2.

Về nội dung vụ án:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào năm 2009 đối với phần đất có diện tích 4280,4m^2 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đố số 45, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Trúc P, ông

Nguyễn Văn E với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bé L2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết năm 2009 giữa bà Nguyễn Thị Bé L2 với ông Nguyễn Văn E, bà Huỳnh Thị Trúc P đối với phần đất diện tích 4280,4m^2 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản không có đề ngày tháng năm cũng như không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng không tuân thủ điều kiện về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Theo bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng, các bên thống nhất được ký kết vào năm 2009 thể hiện: Ông Nguyễn Văn E, bà Huỳnh Thị Trúc P ký chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 4280,4m^2 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đố số 45, mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bé L. Giấy chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông E, bà P và bà L, chưa được công chứng, chứng thực. Tại Điều 2 Hợp đồng nêu trên thể hiện giá chuyển nhượng là 120.000.000 (một trăm hai mươi) triệu đồng.

Hợp đồng không ghi ngày tháng năm nhưng các bên thừa nhận được ký kết vào năm 2009. Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 132.896.000 đồng (gồm giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, trả tiền thục đất cho ông S là 35.000.000 đồng, tiền chuộc lại đất từ ông S trước 01 năm là 8.000.000 đồng, còn lại là chi phí để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng,... Tuy các bên có trình bày khác nhau về giá chuyển nhượng nhưng đều thống nhất giá ghi trên hợp đồng là 120.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 29/12/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, ông E thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 132.896.000 đồng từ bà L nên có cơ sở xác định bà L đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông E cũng xác định ông cùng bà P nhận 14.000.000 đồng từ bà L để trả nợ ngân hàng, sau đó nhiều lần bà L đã trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông. Tuy mỗi lần giao nhận tiền hai bên không lập biên nhận nhưng ông E thừa nhận nhận đủ 132.896.000 đồng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Căn cứ Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45: Vào ngày 14/7/2004, hộ ông Nguyễn Văn E được

Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 11.087,7m^2, gồm các thửa 68 diện tích 1753,5m^2; thửa 322 diện tích 1280,4m^2; thửa 286 diện tích 5053,8m^2. Theo quyết định về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng số 1687/QĐ-UB ngày 14/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện G thể hiện phần đất trên ông E nhận thừa kế từ cha là ông Nguyễn Văn K. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ ông E nhưng xét nguồn gốc đất thể hiện vào ngày 05/7/2004 những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông K gồm các con là ông L1, bà V, ông E ký tờ hợp mặt gia đình thống nhất giao tổng diện tích 11.087,7m^{2}của ông K cho người thừa kế là ông E. Vào ngày 14/7/2004, ông E được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy giấy ghi hộ nhưng thực tế ông L1, bà R, chị N2 không cùng canh tác trên phần đất này, hai con của ông E còn nhỏ cũng không có đóng góp công sức gì vào phần đất nêu trên nên ông E và vợ là bà P có quyền ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà L đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông E và bà P. Ông E và bà P đã giao đất cho bà L quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng vào năm 2009 đến nay. Khi chuyển nhượng đất đang trồng lúa. Quá trình sử dụng bà L đã cải tạo đất, lên bờ và trồng cây lâu năm, ông E và bà P không phản đối, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định nhà nước về xử lý hành chính trong lĩnh vực đất đai. Như vậy, hai bên được xem như đã thực hiện xong hợp đồng. Do đó, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất như sau: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật."*. Và quy định tại phần 2, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố…….và bên chuyển nhượng không phản đối cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng*" để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E, bà P với bà L là có căn cứ.

Theo kết quả đo đạc ngày 14/9/2023 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 4280m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa,thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp hiện do bà L đang quản lý, sử dụng có: 103 cây dừa (gồm 03 cây trên 06 năm tuổi; 100 cây dừa nhỏ hơn 01

năm tuổi) 03 bụi chuối. Tất cả cây trồng trên đất là của bà L trồng do đó bà L được quyền tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất.

[3] Đối với việc bà P phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào năm 2009 và yêu cầu bà L trả lại phần đất thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre với lý do bà P cho rằng bà chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà L. Bà chỉ cùng ông E nhận 14.000.000 đồng. Ông E chồng bà P thì thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà L nên được xem là bà L đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất. Bà P cho rằng những lần ông E một mình nhận tiền từ bà L, ông E tiêu xài cá nhân, bà P không biết. Tuy nhiên bà cũng không yêu cầu ông E giao lại cho bà một phần số tiền đã từ bà L mà yêu cầu hủy hợp việc chuyển nhượng đối với bà L. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định trên có cơ sở công nhận việc chuyển nhượng theo yêu cầu của bà L nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P.

Từ những nhận định trên, nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm nên kháng cáo của bà P, anh N, chị N1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] 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.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Trúc P, anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1 phải chịu án phí phúc thẩm (theo quy định tạiNghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bị đơn bà Huỳnh Thị Trúc P;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui 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 bà Nguyễn Thị Bé L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Huỳnh Thị Trúc P, ông Nguyễn Văn E với bà Nguyễn Thị Bé L đã ký vào năm 2009 đối với phần đất có diện tích 4.280,4 m^2, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Bé L được quyền quản lý sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 4.280 m^2, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất hiện do hộ ông Nguyễn Văn E đứng tên quyền sử dụng đất. (có hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo nội dung bản án tuyên khi các đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Trúc P2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào năm 2009 giữa bà Huỳnh Thị Trúc P, ông Nguyễn Văn E với bà Nguyễn Thị Bé L đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé L trả lại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí thu thập chứng cứ:

Bà Huỳnh Thị Trúc P và ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Bé L số tiền 4.938.000 (bốn triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.Về án phí sơ thẩm

4.1. Bà Huỳnh Thị Trúc P, ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003385 ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

4.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bé L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003112 ngày 28 tháng 02 năm 2023.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Trúc P, anh Nguyễn Trọng N, chị Nguyễn Huỳnh Kim N1, mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà P, anh N, chị N1 mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0001642, 0001643, 0001644 cùng ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm , tỉnh Bến Tre. Bà P, anh N, chị N1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7avà 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương