

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 36/2019/DS-PT

Ngày: 20-02-2019

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Tôn Văn Thông

- 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 Võ Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2019/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1965, cư trú tại: Số nhà 103, Ấp U4, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Bà Nguyễn Thị B, Luật sư của Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội luật gia tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957, cư trú tại: Số nhà 177, Ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Thiện D (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2018).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị D1, sinh năm 1959;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 là: Anh Nguyễn Thiện D (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2018).

2. Anh Nguyễn Thiện D, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại: Số nhà 177, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1956;

4. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1958;

Cùng cư trú tại: Số nhà 486E, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 là: Ông Võ Văn Đ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2016).

- Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập: Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1961, cư trú tại: Ấp Nghĩa H2, xã M1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 83 và thửa 92, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H, thành phố B có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị L (mẹ ruột của bà M). Năm 2002, cụ L có thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D1 phần đất diện tích 200m² với giá 20.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao tiền và giao đất nhưng không có làm giấy tờ, không có tiến hành đo đạc, chỉ độ khoảng đất để giao, hai bên cũng không cắm trụ ranh, phần vị trí đất đã giao cho ông H thì bà M không xác định được. Sau đó, cụ L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu ông H làm thủ tục tách thửa phần đất vào năm 2003, nhưng ông H không thực hiện, vì vậy khoảng 03 tháng sau cụ L đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, cụ L chết thì bà được thừa kế phần đất nêu trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà phát hiện ông Đ và bà T2 cất nhà trên phần đất diện tích 138m², thuộc thửa 83, thửa 92, tờ bản đồ số 18 nên có đến trình báo Ủy ban nhân dân xã H để ngăn chặn. Tuy nhiên, ông Đ và bà T2

vẫn bắt chấp để tiếp tục xây dựng với lý do đã nhận chuyển nhượng phần đất trên từ phía ông H và bà D1 với giá 17.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2015, gia đình bà tự đo đạc và phát hiện ông H, bà D1 sử dụng lấn chiếm qua phần đất của bà. Nay bà đồng ý tách phần diện tích 200m² cho ông H và bà D1 theo thỏa thuận với cụ L trước đây. Đồng thời, bà yêu cầu gia đình ông H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích là 144,8m² cho bà, trong đó ông H quản lý sử dụng diện tích 12,6m², ông Đ và bà T2 quản lý sử dụng 132,2m². Nếu phía ông H, ông Đ, bà T2 đồng ý nhận chuyển nhượng thì bà đồng ý chuyển nhượng phần đất trên với giá 1.000.000 đồng/m².

Theo đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thiện D trình bày:

Năm 2001, ông H mua lại phần đất của cụ L, không có làm giấy tờ. không thỏa thuận cụ thể phần diện tích mua bán là bao nhiêu do hai bên không tiến hành đo đạc, chỉ cắm ranh để xác định phần đất bán. Phần đất ông H bán cho ông Đ và bà T2 nằm trong phần đất cụ L đã giao cho ông H. Do thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L đến năm cuối 2013 mới hoàn thành và đầu năm 2014 cụ L mất đột ngột nên cụ L không kịp làm thủ tục tách thửa cho ông H. Năm 2002, ông H bán cho ông Đ và bà T2 phần đất diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 23m. Việc mua bán này cụ L biết và không có ý kiến, vì phần đất ông H bán cho ông Đ nằm trong phần đất cụ L đã bán cho ông H. Đến khi cụ L mất thì giữa ông H và cụ L cũng không xảy ra tranh chấp gì.

Ngày 22/02/2017, ông H có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho ông H phần đất có diện tích 344m², thuộc các thửa 83b, 83c, 92b và 92c, thuộc tờ bản đồ 18, toạ lạc tại: Xã H thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T2 trình bày:

Năm 2002, ông H có bán cho vợ chồng ông một nền nhà diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 23m với giá 17.000.000 đồng và có làm giấy tay. Sau đó, ông vào sử dụng đất đã hành đốn 04 cây dừa và bơm cát trên đất nhưng cụ L biết và hoàn toàn không có ý kiến gì. Khoảng năm 2005, ông H vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho ông được, lúc này cụ L có đến nhà gặp ông và hứa sau khi bà đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sẽ tách thửa cho ông H và kêu ông H làm thủ tục tách thửa cho ông. Kể từ khi ông mua đất ông đã cất căn nhà và ở trực tiếp trên đất. Đến năm 2014, ông có nhu cầu xây nhà kiên cố, phía ông H nói ông cứ đo phần đất ngang qua 6m và cất nhà như thỏa thuận mua bán trước đây, có gì ông chịu trách nhiệm và có làm giấy tay cam kết cất nhà với ông H, bà D1 và anh

D. Khi ông xây nhà gần xong bà M yêu cầu ông ngưng xây dựng ông không đồng ý. Do ông đã cất nhà ở từ 2002 đến khi cụ L mất nhưng cụ L không có ý kiến và tranh chấp gì nên ông không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D1 phải trả lại phần đất có diện tích 144,8m², thuộc các thửa 83b, 83c, 92b, 92c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H đối với phần đất có diện tích 344,8m², thuộc các thửa 83b, 83c, 92b, 92c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị D1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị M kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B việc xác định quan hệ tranh chấp giữa bà với vợ chồng ông Đ, bà T2 là tranh chấp quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng đất từ ông H sang cho vợ chồng ông Đ là không hợp pháp vì không có sự đồng ý của cụ L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo theo đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Theo biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 19/6/2015 và Biên bản hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm phía ông H và anh D có khi trình bày là thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà L diện tích khoảng 300m², khi lại trình bày là thỏa thuận chuyển nhượng với bà L bằng giá đã chuyển nhượng đất cho bà Bích

là 64.000 đồng/m², như vậy nếu ông H chỉ trả cho bà L 20.000.000 đồng thì phần diện tích đất chuyển nhượng được là 312,5m², hiện nay ông H đang sử dụng 344,8m², thừa diện tích 32,3m². Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng việc ông Đ xây nhà và quản lý đất nhưng cụ L không phản đối là không phù hợp vì ông Đ cũng đã cất nhà thay đổi hiện trạng không còn như trước kia khi bà L còn sống. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với lời thừa nhận của bị đơn, từ đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc phía bị đơn phải trả lại giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần đất có diện tích đất 32,3m² cho bà M theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 17/8/2016.

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 kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu phù hợp theo quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 83b, 83c, 92b, 92c, diện tích 344,8m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre được các bên đương sự thống nhất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị L. Bà M trình bày năm 2002, cụ L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà D1 phần đất diện tích 200m² hai bên không làm giấy tờ, không tiến hành đo đạc, không cắm trụ ranh. Do bị đơn sử dụng lấn chiếm qua phần đất của bà M khoảng 12,6m² và chuyển nhượng cho ông Đ, bà T2 diện tích 132,2m² nằm ngoài diện tích 200m² nêu trên nên bà yêu cầu bị đơn cùng ông Đ, bà T2 phải giao trả lại cho bà. Phía bị đơn thì cho rằng khi cụ L chuyển nhượng đất cho ông H thì không xác định diện tích chỉ xác định phần đất để giao và ông H đã vào quản lý, sử dụng đất. Năm 2002, bị đơn chuyển nhượng một phần diện tích cho vợ chồng ông Đ và đã cất nhà ở kiên cố từ năm 2014.

[3] Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với ông H không tuân thủ về mặt hình thức vì không lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng sự việc chuyển nhượng đất nêu trên được hai bên đương sự thừa nhận, đồng thời đã giao nhận đất cũng như thanh toán tiền đầy đủ và bên nhận chuyển nhượng cũng đã xây dựng nhà trên đất từ năm 2002. Sau đó, ông H lại chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Đ, bà T2 quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ổn định trong khi nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện khi cụ L còn sống có ý kiến hay tranh chấp với phía bị đơn. Đồng thời, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cụ L chỉ chuyển nhượng cho ông H diện tích 200m². Đối với lời trình bày của bị đơn tại Biên bản hòa giải ngày 12/01/2016 về việc “đề nghị tính giá đất đã cho bà Bích để xác định phần diện tích đã mua của bà L nếu chênh lệch thì đồng ý trả giá trị”, tuy nhiên ngày 22/02/2017 phía bị đơn thay đổi yêu cầu trước đó và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho bị đơn nên Tòa án không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.533.700 đồng bà Phạm Thị M phải chịu và đã nộp xong.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị M phải chịu là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011764 ngày 25/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.310.000 đồng theo biên lai thu số 0010364 ngày 24/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; bà Phạm Thị M phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021732 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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 bà Phạm Thị M;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 688, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D1 phải trả lại phần đất có diện tích 144,8m², thuộc các thửa 83b, 83c, 92b, 92c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H đối với phần đất có diện tích 344,8m², thuộc các thửa 83b, 83c, 92b, 92c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại: Xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị D1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.533.700 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm đồng) bà Phạm Thị M phải chịu và đã nộp xong.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị M phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011764 ngày 25/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.310.000 đồng (bốn triệu ba trăm mười nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010364 ngày 24/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị M phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000

đồng theo biên lai thu số 0021732 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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 thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương

