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

Bản án số: 121/2022/DS-PT
Ngày 01 - 7 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là 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

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - 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 Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*:

1. Ông Đoàn Văn T1, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1968 (bà T1 uỷ quyền cho ông T1 tại Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1944 (xin vắng);

2. Anh Đoàn Thanh T3, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3. Anh Đoàn Tuấn T4, sinh năm 1991 (vắng mặt);

4. Ông Đàm Văn T5, sinh năm 1975;

5. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đàm Văn T5: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020, có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn B: Chị Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1996 (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021, xin vắng);

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông ông Huỳnh Văn T trình bày:

Ngày 28/11/2011, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đoàn Văn T1, bà Đoàn Thị T1. Nội dung thỏa thuận là ông T1, bà T1 chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 714m^2, ngang 17m, dài 42m, với giá 250.000.000 đồng. Hai bên có lập "Tờ sang nhượng đất" đề ngày 22/11/2011, không có làm hợp đồng công chứng chứng thực theo qui định. Do lúc này ông T1, bà T1 có nói với ông T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng khi nào giải chấp thì ông T1, bà T1 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T nên ông T đồng ý, không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì ông T1 có nói cho ông T biết việc bà T2 đã cho ông T1 phần đất giáp lộ (thửa 186B) nên ông T1 được quyền chuyển nhượng cho ông T. Bà T2 cũng khẳng định với ông T là đã cho ông T1 phần đất giáp lộ, ông T1 có quyền định đoạt. Ông T đã giao đủ tiền mua đất cho ông T1, bà T1.

Vị trí đất chuyển nhượng ghi trong "Tờ sang nhượng đất" có tứ cận: Đông giáp đất của ông Tô Văn S (chồng bà Nguyễn Thị Đ), Tây giáp đất của bà Tô Thị T, Nam giáp đất ông Đoàn Văn T1, Bắc giáp đất bà Lê Thị T2.

Đối với phần còn lại của thửa 824 mà lúc này ông Đàm Văn T5 đang quản lý sử dụng thì hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng gì liên quan đến phần đất này. Ông T xác định ông không có tranh chấp gì đối với phần đất này vì đất này ông T1 đã bán cho ông T5 trước đó.

Sau khi lập tờ "Tờ sang nhượng đất" đề ngày 22/11/2011 thì ông T nhận đất canh tác cho đến nay. Phần đất ông T canh tác là một phần hai diện tích của thửa

824 (đo đạc thực tế thửa 199B) và phần đất phía trước của thửa 824 giáp huyện lộ (đo đạc thực tế thửa 186B). Lúc sang nhượng thì trên đất đã có trồng dừa sẵn, ông T trồng cỏ nuôi bò trên toàn bộ đất và thu hoạch dừa trên đất từ năm 2011. Năm 2016 ông T bơm cát san lắp trên thửa phần đất giáp lộ (thửa 186B), tổng cộng 330m^3 cát, trị giá 33.000.000đồng. Phần đất phía sau thuộc một phần thửa 824 thì ông T không có bơm cát, không có cải tạo gì, cũng không có trồng thêm cây trồng gì. Đầu năm 2018 thì ông T cho Huỳnh Văn B trồng cỏ trên toàn bộ đất.

Đến giữa năm 2018 ông T có yêu cầu gia đình ông T1 ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất nêu trên. Gia đình ông T1 đồng ý nên hai bên đã lập tờ "Giấy hợp đồng sang nhượng đất" đề ngày 11/6/2018 có ông T1, bà T1 cùng hai con là Đoàn Thanh T3, Đoàn Tuấn T4 ký tên người sang nhượng, hợp đồng cũng không có công chứng chứng thực theo qui định.

Sau đó ông T yêu cầu ông T1, bà T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất thì ông T1 chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đối với ½ diện tích của thửa 824, phần đất còn lại giáp huyện lộ thì ông T1 không đồng ý với lý do đất này là của bà T2.

Ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với anh Đoàn Thanh T3 và anh Đoàn Tuấn T4.

Nay ông T yêu cầu ông T1 và bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/2018 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2011 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc một phần thửa đất số 824, tờ bản đồ số 03 (thửa mới 199B, tờ bản đồ số 29), diện tích 350m^2, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; yêu cầu ông T1, bà T1 và bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/2018 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2011 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, diện tích 394,4m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông T1, bà T1 và bà T2, không yêu cầu ông T5 hoàn trả giá trị cát sang lấp mà ông T đã sang lắp trên thửa 186B trong trường hợp Tòa án không chấp chận yêu cầu khởi kiện của ông đối với thửa 186B.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Đoàn Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 824, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre là do ông T1 và bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H khoảng năm 2001, đến năm 2007 ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/11/2011 ông T1 cùng vợ là bà Võ Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng ông T một phần diện tích thửa đất 824 nên với giá 250.000.000 đồng. Hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực theo qui định mà chỉ làm "Tờ sang nhượng đất" đề ngày 22/11/2011, ông T1 đại diện ký tên bên

chuyển nhượng còn ông T ký tên bên nhận chuyển nhượng. Ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1 theo thỏa thuận. Ông T1, bà T1 giao 1/2 diện tích của thửa 824 cho ông T sử dụng vào ngày 22/11/2011 cho đến nay. Hai bên không thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng ông T1 có nói khi nào ông T cần làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì đến gặp ông T1 để thực hiện. Sau này ông T yêu cầu ông T1 và bà T1 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần thửa 824 và một phần thửa 186 của bà T2 nên không thực hiện được và xảy ra tranh chấp.

Về vị trí phần đất mà ông T1, bà T1 chuyển nhượng cho ông T là một phần thửa đất 824, có tứ cận: cạnh phía trước hướng ra huyện lộ thì giáp với đất của Lê Thị T2 là mẹ ruột của ông T1 sau này mà Thổ cho em ruột ông T1 là Đàm Văn T5 phần đất này, cạnh phía sau giáp với đất của Tô Thị T, cạnh bên phải giáp với phần còn lại của thửa 824 lúc này ông Đàm Văn T5 quản lý, cạnh bên trái giáp với đất của Nguyễn Thị Đ (chồng là Tô Văn S).

Phần diện tích đất còn lại thửa 824 ông T1 đã chuyển nhượng cho em ruột là ông Đàm Văn T5 vào năm 2005, đến năm 2009 ông T5 cất nhà trên đất.

Năm 2018 ông T yêu cầu gia đình ông T1 ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất này, do ông T1, bà T1 và các con của ông xác định đã chuyển nhượng phần đất này cho ông T rồi nên đồng ý ký tên vào "Giấy hợp đồng sang nhượng đất" ngày 11/6/2018. Nội dung của "Giấy hợp đồng sang nhượng đất" do ông T đánh máy sẵn, do ông không nhớ rõ diện tích đất là bao nhiêu nhưng thấy nội dung của "Giấy hợp đồng sang nhượng đất" ghi đúng tên các chủ sử dụng đất giáp ranh nên gia đình ông đồng ý ký tên.

Ông T1 xác định ông và bà T1 chỉ chuyển nhượng 1/2 diện tích đất của thửa 824 (theo đo đạc thực tế là thửa 199B) cho ông T, không có chuyển nhượng phần đất phía trước tiếp giáp với thửa 824 (theo đo đạc thực tế là thửa 186B) cho ông T vì phần đất này là của bà T2. Ông T1, bà T1 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 1/2 diện tích đất của thửa 824 cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày:

Bà T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T vì thửa 186 là của bà T2 quản lý từ trước năm 1975, thời điểm ông T1 chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 824 cho ông T thì thửa đất 186 là của bà T2, bà T2 không có cho ông T1 phần đất này, bà T2 hoàn toàn không biết gì quá trình mua bán đất giữa ông T1 với ông T, còn việc ông B trồng cỏ trên đất là do bà T2 thấy đất để trống trong khi ông B có nhu cầu trồng cỏ nuôi bò nên vì tình cảm háng xóm giúp đỡ cho ông B trồng khi nào cần thì bà T2 lấy lại, hai bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Nay bà T2 đã cho ông T5 thửa đất 186 thì ông T5 toàn quyền quyết định, bà T2 không có ý kiến, không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn T5 trình bày tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T5 trình bày:

Khi ông T5 lập gia đình thì được bà T2 cho thửa 186 nhưng do lúc này ông T5 đi làm xa nên để bà T2 thu hoạch dừa trên đất và cũng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2012-2013 ông T có đến hỏi bà T2 được trồng cỏ nhờ trên phần đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp, do ông T là hàng xóm và thấy ông T5 đi làm xa hiện không có canh tác phần đất này nên bà T2 đồng ý. Thời gian sau này ông T không trồng cỏ nữa mà để cho ông B trồng cho đến nay.

Đến năm 2019 thì hộ bà T2 lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng này cho ông T5, ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019.

Sau khi ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có yêu cầu ông T, ông B trả đất nhưng ông T không đồng ý trả đất vì cho rằng ông T1 đã bán phần đất này cho ông T từ năm 2011, anh B cũng không đồng ý giao trả đất vì cho rằng ông đã được ông T cho trồng cỏ.

Tại phiên tòa, ông T5 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T và ông B trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa 186B, diện tích 394,4m^2, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho anh T5. Do tại phiên tòa ông T khẳng định không yêu cầu ông T5 hoàn trả giá trị cát sang lắp nên ông T5 rút lại ý kiến đồng ý hoàn lại cho ông T số tiền 18.000.000 đồng là giá trị cát sang lắp mà ông T đã bơm trên phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa chị Huỳnh Thị Kim C là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn B trình bày:

Ông B được ông T cho trồng cỏ trên phần đất thuộc thửa 199B và thửa 186B mà các bên đang tranh chấp, hiện vẫn đang trồng. Nếu Tòa án công nhận nhận phần đất tranh chấp là của ai thì ông B đồng ý di dời cỏ trả đất cho người đó. Ông B không có tu bổ hay xây dựng, trồng cây gì khác trên đất, ông B không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Do hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 147, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng 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 Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đàm Văn T5, cụ thể:

1. Buộc ông Đoàn Văn T1 và bà Võ Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 350m^2 thuộc thửa đất số 199B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Văn T.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu anh Đoàn Thanh T3 và anh Đoàn Tuấn T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 350m^2 thuộc thửa đất số 199B, tờ bản đồ số 29 và diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T1, bà Võ Thị T1 và bà Lê Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T đối với diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu độc độc lập của ông Đàm Văn T5: Buộc ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ giao trả cho ông Đàm Văn T5 phần đất cho diện tích 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có hồ sơ trích đo hiện trạng đất kèm theo).

5. Các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

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

Ngày 07/01/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do: Phần đất diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre đã được ông T1, bà T1 chuyển nhượng cho ông từ năm 2011, ông đã quản lý, sử dụng, bơm cát và cho thuê, nhưng bà Lê Thị T2 vẫn đồng ý không có ý kiến gì, tuy nhiên bà T2 lại tặng cho phần đất này cho ông Đàm Văn T5 vào năm 2019 tức là sau thời điểm chuyển nhượng đất cho ông là không đúng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T yêu cầu bị đơn ông Đoàn Văn T1, bà Võ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2011 và Giấy hợp đồng sang nhượng đất ngày 11/6/2018, theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 21/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M là phần đất có diện tích đất 350m^2 thuộc thửa 199B, tờ bản đồ số 29 và phần đất có diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông T1, bà T1 thừa nhận việc ông T1, bà T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2011 và Giấy hợp đồng sang nhượng đất ngày 11/6/2018, nhưng chỉ chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích thửa đất 824 với giá 250.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền. Nay ông T1, bà T1 chỉ đồng ý giao cho ông T 1/2 diện tích của thửa 824 (nay thuộc thửa đất số 199B, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 350m^2), đối với phần đất nằm phía trước thửa 824 là một phần thửa 186 (186B) diện tích đất 394,4m^2 là của bà T2, năm 2019 bà T2 đã tặng cho con là ông Đàm Văn T5 nên ông T1, bà T1 không đồng ý trả cho ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn T5 có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T, ông B trả cho ông T5 phần đất có diện tích 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, vì phần đất này bà T2 đã tặng cho ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019.

[2] Xét thấy, theo nội dung Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2011 và Giấy hợp đồng sang nhượng đất ngày 11/6/2018 được các bên thừa nhận, thể hiện: Ông Đoàn Văn T1 cùng vợ là Võ Thị T1 đồng ý sang nhượng cho ông Huỳnh Văn T phần đất có chiều ngang 17m, dài 42m, diện tích 714m^2, nhưng không ghi số thửa đất, có tứ cận giáp: Phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị Đ, phía Tây giáp đất bà Tô Thị T, phía Nam giáp đất ông Đoàn Văn T1 hiện nay do ông Đàm Văn T5 quản lý, phía Bắc giáp đất bà Lê Thị T2, với giá 250.000.000 đồng. Cả hai lần lập giấy tay chuyển nhượng đất thì hai bên đều có xác định tứ cận nhưng không có cạnh nào của phần đất chuyển nhượng giáp với huyện lộ 17 theo hiện trạng đất ông T yêu cầu.

Theo nội dung Văn bản số 344/CNMCN-TTLT ngày 17/9/2020 và trích lục họa đồ tứ cận của thửa đất 824 theo bản đồ 299 và bản đồ đo đạc chính quy của dự án VLap, hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp, thì tứ cận của thửa đất 824 do ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất không có cạnh nào giáp với đường huyện 17, tứ cận mà các bên thỏa thuận tại các giấy tay sang nhượng đất là phù hợp với tứ cận của

một phần thửa đất 824 (thửa mới là 199B, diện tích 350m^2) mà ông T đang quản lý.

[3] Tại thời điểm các bên lập thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 22/11/2011 và ngày 11/6/2018 thì thửa 186B (giáp huyện lộ 17) do hộ bà Lê Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Ông T trình bày, thời điểm nhận chuyển nhượng bà T2 đã tặng cho ông T1 phần đất này và bà T2 cũng đồng ý việc ông T1 chuyển nhượng thửa 186B cho ông T, sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 có bơm cát, san lắp thửa 186B và có cho ông Huỳnh Văn B thuê đất để trồng cỏ được ông B xác nhận sự việc này. Tại biên bản xác minh ngày 13/5/2021 (BL 82-83) đối với Trưởng ấp ông Nguyễn Văn T xác nhận: "Ông có ký xác nhận giấy hợp đồng sang nhượng ngày 11/6/2018 giữa các bên, nhưng không biết diện tích bao nhiêu, thửa nào, tứ cận giáp ai, sau khi ký xác nhận ông có xem nội dung mới biết các bên chuyển nhượng diện tích hơn 700m^2". Ông T còn trình bày "ông có thấy ông T sử dụng phần đất mà hiện nay ông T đang tranh chấp với ông T1, ông T5, ông T sử dụng phần đất tranh chấp này từ cách nay khoảng 10 năm". Như vậy, mặc dù ông T không có chứng cứ chứng minh ông T1, bà T1 đã được bà T2 tặng cho phần đất này, tuy nhiên thực tế ông T1, bà T1 đã giao phần đất thửa 186B (giáp huyện lộ 17) cho ông T quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến khi các bên tranh chấp.

[4] Về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1, bà T1 không tuân thủ về mặt hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 127 Luật đất đai 2003. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không thể hiện việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất nào. Tuy nhiên, ông T1 và bà T1 thống nhất đã chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích của thửa đất 824 như hiện trạng hiện nay ông T đang quản lý đối với một phần thửa 824 và đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 350m^2 thuộc một phần thửa 824 cho ông T; một phần thửa đất 824 theo đo đạc thực tế thuộc thửa 199B có diện tích là 350m^2 thì tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2011 đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số: 16/2010/QĐ-UBND ngày 03/6/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre; nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông T đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và canh tác đất từ năm 2011 cho đến nay nên ghi nhận ý kiến của ông T1 và bà T1. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông T1, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất có diện tích 350m^2 thuộc thửa 199B, tờ bản đồ số 29 cho ông T quản lý, sử dụng.

[5] Đối với phần đất thửa 186B diện tích 394,4m^2 ông T yêu cầu ông T1, bà T1 và bà T2 giao trả. Xét thấy, mặc dù thời điểm xác lập thoả thuận sang nhượng không xác định tứ cận giáp huyện lộ 17, nhưng có xác định phần đất có chiều ngang 17m, chiều dài 42m, diện tích đất là 714m^2 với giá 250.000.000 đồng. Ông T1, bà T1 đều đồng ý ký tên. Do một phần của thửa 824 (thửa mới là thửa 199A,

diện tích 354,9m^2 ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T5) không đủ diện tích theo thoả thuận sang nhượng nên ông T1, bà T1 đã giao cho ông T phần đất thửa 186B giáp huyện lộ 17 để sử dụng. Tuy nhiên, phần đất thửa 186B do bà Lê Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất, bà T2 cho rằng bà không có cho ông T1, bà T1 phần đất này mà hiện nay bà T2 đã tặng cho con trai là ông Đàm Văn T5 và ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T buộc ông T1, bà T1, bà T2 giao phần đất thửa 186B cho ông T quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, cả hai lần ông T1, bà T1 làm Tờ sang nhượng ngày 22/11/2011 và Giấy hợp đồng sang nhượng ngày 11/6/2018 cho ông T đều xác định phần đất có chiều ngang 17m, chiều dài 42m, có diện tích 714m^2 với giá 250.000.000 đồng, nhưng thực tế ông T1, bà T1 chỉ có quyền chuyển nhượng một phần của thửa 824, theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 21/9/2020 là phần đất thuộc thửa 199B, diện tích 350m^2 có chiều ngang 14,84m, dài 23,45m, nên phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đối với diện tích đất còn thiếu là 364m^2 (714m^2 - 350m^2) theo Biên bản định giá tài sản ngày 12/8/2020 thửa 824 có giá 500.000 đồng/m^2 là 182.000.000 đồng. Do đó, buộc ông T1, bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng số tiền là 182.000.000 (một trăm tám mươi hai triệu) đồng.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông Đàm Văn T5 về việc yêu cầu ông T và ông B trả lại diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B: Thời điểm ông T1, bà T1 chuyển nhượng đất cho ông T thì thửa 186 do hộ bà Lê Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T2 đã tặng cho thửa 186B cho ông T1, bà T1 và bà T2 đã đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất này, đến năm 2019 bà T2 tặng cho ông T5 phần đất này và ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông T5 yêu cầu ông T, ông B trả lại quyền sử dụng đất diện tích 394,4m^2 thuộc thửa 186B là có căn cứ nên được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày trong thời gian ông quản lý đất có bơm 330m^3 cát sang lấp trên thửa 186B, tuy nhiên ông không yêu cầu ông T5 phải hoàn trả lại giá trị cát sang lấp này nếu yêu cầu của ông T5 được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông T1 và bà T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hợp đồng với ông T đối với phần đất có diện tích đất 350m^2 thuộc thửa 199B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông T1, bà T1 và bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông T đối với diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; Buộc ông T1, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch diện tích 364m^2 số tiền là 182.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu độc lập ông T5, buộc ông T và ông B có nghĩa vụ trả lại cho ông T5 diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[8] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn T là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 147, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng 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 Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu anh Đoàn Thanh T3 và anh Đoàn Tuấn T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 350m^2 thuộc thửa đất số 199B, tờ bản đồ số 29 và diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T đối với bị đơn ông Đoàn Văn T1 và bà Võ Thị T1:

2.1. Buộc ông Đoàn Văn T1 và bà Võ Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao phần đất có diện tích 350m^2 thuộc thửa đất số 199B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Văn T.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T1, bà Võ Thị T1 và bà Lê Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao phần đất có diện tích đất 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Văn T.

(Có hồ sơ trích đo hiện trạng đất kèm theo).

3. Buộc ông Đoàn Văn T1 và bà Võ Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Văn T giá trị quyền sử dụng đất diện tích 364m^2 số tiền là 182.000.000 (một trăm tám mươi hai triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Chấp nhận yêu cầu độc độc lập của ông Đàm Văn T5: Buộc ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ giao trả cho ông Đàm Văn T5 phần đất cho diện tích 394,4m^2 thuộc thửa 186B, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có hồ sơ trích đo hiện trạng đất kèm theo).

5. Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Chi phí tố tụng: Tổng cộng là 2.926.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 1.463.000 (một triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn) đồng, ông T đã nộp xong.

Ông Đoàn Văn T1, bà Võ Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T chi phí tố tụng là 1.463.000 (một triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

7. Về án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn T được miễn toàn bộ. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số tòa án số 001445 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Đoàn Văn T1 và bà Võ Thị T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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, 7a, 7b và 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 M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Nguyễn Thị Ngọc Hương