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

Bản án số: 228/2021/DS - PT
Ngày: 03/12/2021
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 Lê Minh Đạt

- 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 Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L1 số 148/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS – ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2021/QĐ – PT ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cù Văn E, sinh năm 1959; (có mặt)

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

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Tấn Đ – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1965; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982;

3. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số nhà 198/TT, Ấp T, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S:* Bà Lê Thị N.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N:* Luật sư Nguyễn Thị Ngọc P – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1931; (Chết ngày 07/11/2020)

Địa chỉ: Ấp T1, xã B1, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ:

4.1. Ông Nguyễn Hùng C (chết năm 2006);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C gồm:

- Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1973;

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B1, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Sông L2, sinh năm 1984;

- Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1987;

- Ông Nguyễn Sông T1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B1, tỉnh Bến Tre.

Bà L, bà L1, ông L2, ông T, ông T1 có yêu cầu xử vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp T1, xã B1, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết E1, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T1, xã B1, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà L3:* Bà Nguyễn Thị Tuyết E1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị V, sinh năm 1962; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Cù Văn E trình bày:

Vào năm 2004, ông Cù Văn E có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Út A và bà Trần Thị Đ phần đất lúa thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.734,3 m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.716,5 m^2, hai thửa đất này cùng tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B với giá 45.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất, đôi bên có lập văn bản chuyển nhượng dưới hình thức "Giấy sang đứt đất ruộng" đôi bên ký tên và có xác nhận của 04 người làm chứng. Sau khi chuyển nhượng đất từ năm 2004, bà Đ, ông Út A giao hai thửa đất trên cho ông E quản L1, sử dụng. Năm 2007, ông Út A chết. Năm 2011, ông E làm thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất chuyển nhượng thì bà Lê Thị N đứng ra ngăn cản.

Ông E yêu cầu bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S, cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ gồm: bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Tuyết E1, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất lúa thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.734,3m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.716,5m^2, hai thửa đất cùng tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông E, diện tích qua đo đạc thực tế đất thửa số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B), để ông E thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông E không đồng ý với các yêu cầu phản tố đòi trả đất và bồi thường thiệt hại về tài sản của bị đơn bà N, bà N1, bà S.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Đ đã trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần trong tổng diện tích 01 ha đất của cha bà Đ là ông Nguyễn Văn K. Năm 1989, tập đoàn lấy cấp cho hộ ông Trương Văn Đ1 diện tích 3.500 m^2, bà Đ không đồng ý việc cấp đất này nên ngăn cản không cho ông Đ1 canh tác, yêu cầu ông Đ1 giao trả đất (thời điểm này ông K đã chết, bà Đ là con duy nhất của ông K). Tại thời điểm năm 1989, đất tranh chấp làm lúa cũng không có hiệu quả kinh tế nên hộ gia đình ông Đ1 đã đồng ý trả lại đất cho bà Đ. Sau khi hộ ông Đ1 trả đất, bà Đ cho ông Nguyễn Văn Út A mượn canh tác nhưng vợ chồng ông Út A, bà N lại thục vàng còn cho cha bà N là ông Lê Văn K1 với giá 20 chỉ vàng 24KR, mà không báo cho bà Đ biết. Năm 2002, ông Út A bệnh, bà N bỏ mặt không chăm sóc, ông Út A về sống cùng bà Đ, bà N cũng không chuộc lại đất thục cho ông K1 nên ông K1 đến nhà bà Đ yêu cầu bà Đ chuộc lại đất nếu không thì mất đất. Chính vì vậy, bà Đ đã đưa 02 cây vàng 24KR chuộc lại đất thục từ ông K1, việc chuộc lại đất thục được lập bằng văn bản tại Tổ nhân dân tự quản số 21, ấp 3, xã B, huyện B. Sau đó bà Đ và ông Út A đã đứng ra chuyển nhượng phần

đất tranh chấp cho ông Cù Văn E với giá là 45.000.000 đồng để lấy T1 trang trãi số vàng chuộc đất của ông K1 và trị bệnh cho ông Út A. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B, từ sau khi ông Đ1 trả lại đất thì bà Đ cho ông Út A mượn canh tác nên địa phương ghi tên ông Út A đứng tên trong sổ mục kê, bà Đ không đồng ý cho ông Út A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất này vì sợ bà N sẽ bán, do vậy các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông E thì bà Đ đồng ý.

Ngày 07/11/2020 bà Đ chết. Cha mẹ bà Đ là ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị B đều chết trước bà Đ. Bà Đ có chồng là ông Nguyễn Văn T3, bà Đ và ông T3 có 6 người con gồm: ông Nguyễn Văn P chết năm 1970, ông Nguyễn Hùng C chết năm 2015, ông Nguyễn Văn Út A chết năm 2007, ông Nguyễn Văn Út E1 chết năm 1984, bà Nguyễn Thị L3 và bà Nguyễn Thị Tuyết E1; Ông P, ông Út E1 chết không có vợ con, ông Hùng C có các con gồm: bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1.

Sau khi bà Đ chết, bà Nguyễn Thị Tuyết E1 (là người được bà Đ ủy quyền khi còn sống) đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đ hiện nay (bà Tuyết E2 đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L3) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng C(gồm: bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1) đều thống nhất với quan điểm của bà Đ là đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông Cù Văn E, để ông E được tiếp tục quản L1, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S cùng trình bày:

Nguồn gốc phần đất ông Cù Văn E đang tranh chấp nằm trong 01 ha đất của ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị B. Trước năm 1989, phần đất trên được đưa vào tập đoàn xã B để trang trãi cho người dân. Hộ gia đình bà N gồm ông Nguyễn Văn Út A, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S được tập đoàn xã B cấp đất theo tiêu chuẩn bình quân nhân khẩu của 04 nhân khẩu là 3.000m^2, cấp đất kinh tế phụ là 500m^2 và trả hoa lợi là 1.000m^2. Bà N và ông Út A chiếm sử dụng đất tập đoàn lấy của ông Nguyễn Văn K cấp cho hộ ông Trương Văn Đ1 3.500m^2 nên tổng diện tích sử dụng khoảng 8.000m^2. Vị trí đất cấp định suất, kinh tế phụ và trả hoa lợi thuộc thửa 373, 405 cùng tờ bản đồ số 09 hiện ông E đang tranh chấp; vị trí đất tập đoàn cấp cho hộ ông Trương Văn Đ1 là diện tích 3.081m^2 đất thửa số 356, tờ bản đồ số 01, hiện nay bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện

tích đất bà N đã thỏa thuận trả lại cho bà Đ vào năm 2010 (thửa 327, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.601m^2). Năm 2000, bà N và ông Út A đã đem hai thửa đất 373, 405, cùng tờ bản đồ số 09 thục không thời hạn, dưới hình thức thục đất vàng còn, với giá 20 chỉ vàng 24KR cho cha ruột bà N là ông Lê Văn K1, vì kinh tế khó khăn nên bà N vẫn chưa chuộc lại đất. Thời điểm 2004, khi bà Đ chuộc đất từ ông K1 và chuyển nhượng cho ông E, bà N đã ngăn cản miệng vợ chồng ông E và bà Đ nhưng những người này vẫn tiến hành chuyển nhượng đất, về chữ ký của ông Út A trong giấy sang đứt đất ruộng cho ông E bà N nhìn không giống với chữ ký của ông Út A nhưng bà N không có yêu cầu giám định. Đồng thời, do bà Đ là mẹ chồng nên sau sự việc bà Đ chuộc đất từ ông K1, chuyển nhượng đất cho ông E đến thời điểm ông E khởi kiện vụ kiện đến Tòa án, bà N và gia đình bà không có tranh chấp bằng văn bản đối với ông K1, bà Đ hay ông E.

Bà N, bà N1, bà S không có chuyển nhượng hai thửa đất nói trên cho ông E mà do bà Đ tự ý chuyển nhượng vào năm 2004. Vì vậy, bà N, bà N1, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông E. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án buộc ông E trả lại cho bà N, bà N1, bà S diện tích đất qua đo đạc thực tế thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) và buộc ông E phải bồi thường thiệt hại về tài sản trong 15 năm ông E canh tác đất của hộ bà N, bà N1, bà S theo giá cho thuê 02 thửa đất nói trên 3.000.000 đồng/năm với số T1 tổng cộng là 45.000.000 đồng. Bà N đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Đ 20 chỉ vàng 24KR đã bỏ ra chuộc lại đất từ ông K1. Ngoài diện tích đất được tập đoàn xã B cấp theo tiêu chuẩn chung, hộ bà N không có được tặng cho, thừa kế hay chuyển nhượng phần đất nào khác.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS – ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cù Văn E về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ gồm bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Tuyết E1, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 373 và thửa đất số 405 cùng tờ bản đồ số 09, loại đất lúa tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông Cù Văn E, diện tích qua đo đạc thực tế đất thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09 là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 (tại Họa đồ

hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, có họa đồ kèm theo);

Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ gồm: bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Tuyết E1, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1 trong suốt quá trình tố tụng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất lúa thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.734,3m^2 và thửa đất số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.716,5m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông Cù Văn E (Diện tích qua đo đạc thực tế đất thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) để ông E thực hiện các thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu ông Cù Văn E trả lại cho bà N, bà N1, bà S diện tích đất qua đo đạc thực tế thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) và buộc ông E phải bồi thường thiệt hại về tài sản trong 15 năm ông E canh tác đất của hộ bà N, bà N1, bà S theo giá cho thuê 02 thửa đất nói trên 3.000.000 đồng/năm với số T1 tổng cộng là 45.000.000 đồng;

3. Ông Cù Văn E được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai sự thay đổi, biến động theo thủ tục chung để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/6/2021 bà Lê Thị N kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo tuy nhiên, bà N rút một phần yêu cầu đối với việc yêu cầu ông E phải bồi thường thiệt hại cho bà về tài sản trong 15 năm ông E canh tác đất số T1 45.000.000 đồng. Ông E không đồng ý kháng cáo của bà N, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Tuyết E2 thống

nhất với lời trình bày của ông E, bà cho rằng mẹ bà là bà Đ và ông Út A đã chuyển nhượng đất cho ông E, không đồng ý kháng cáo của bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày: đất tranh chấp là đất ruộng, có nguồn gốc của ông K nhưng lúc đưa vào tập đoàn là ông Út A đưa, không phải bà Đ, vì bà Đ có chồng về B1. Sau đó, tập đoàn cấp lại cho hộ ông Út A theo định suất. Có một phần cấp cho ông Đ1 nhưng ông Út A đã lấy lại. Ông Út A thục vàng còn cho ông K1 nhưng bà Đ và bà Em đi chuộc đất mà ông Út A và bà N không biết. Giấy sang nhượng đất ông Út A ký tên nhưng bà N nghĩ không phải chữ ký của ông Út A nhưng do không hiểu biết nên không yêu cầu giám định. Lúc bà Đ chuộc đất, bà N không hề biết. Đất này không phải đất của bà Đ, chính quyền địa phương cũng hòa giải nhiều lần. Ông Út A nói với vợ con là không có bán. Do mẹ chồng nàng dâu không thuận thảo mà bà Đ lấy đất của bà N bán cho ông E là không phù hợp. Bà N có trả đất cho bà Đ phần đất khác rồi. Việc bà Đ tự ý sang nhượng cho ông E mà không có ý kiến của bà N là không đúng nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông E, chấp nhận phản tố của bà N. Bà Đ chuộc đất nên bà N sẽ trả cho bà Đ 02 cây vàng, còn giữa bà Đ và ông E giải quyết thế nào thì không liên quan bà N. Bà N rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại số T1 45 triệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Nguồn gốc đất là của ông K, cha bà Đ, đưa vào tập đoàn sản xuất. Sau đó tập đoàn cấp lại cho ông Đ1. Bà Đ đòi lại thì ông Đ1 trả cho bà Đ, các con ông Đ1 đã xác nhận. Bà Đ cho ông Út A canh tác rồi ông Út A thục vàng còn cho ông K1 là cha bà N, bà Đ cũng đứng ra chuộc lại từ ông K1. Đất mà bà N cho rằng được tập đoàn cấp định suất cho bà N thì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Bà N cho rằng đất này bà có quyền vì khi ông E làm giấy phải kêu bà ký tên là không đúng vì đất này ông Út A đăng ký sổ mục kê nên ông Út A chết thì bà N là người kế thừa nên cần thiết ký tên. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 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 bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà bà N đã rút một phần kháng cáo.

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 Liệu, hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng: Vào năm 2004, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn Út A có chuyển nhượng cho ông Cù Văn E phần đất ruộng thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.734,3 m^2 và thửa đất số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.716,5 m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B với giá là 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất của đôi bên là hoàn toàn tự nguyện, có lập thành văn bản dưới hình thức "Giấy sang đứt đất ruộng năm 2004". Bà N không thừa nhận có sự việc chuyển nhượng giữa ông Út A, bà Đ và ông E nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[2] Về thực hiện hợp đồng: Từ năm 2004, bà Đ, ông Út A đã nhận đủ T1 chuyển nhượng đất và giao toàn bộ đất chuyển nhượng cho ông E quản L1, sử dụng. Ông E và bà Đ (lúc còn sống) đều thừa nhận sự việc nêu trên nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông Út A và bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông E khi làm thủ tục để cấp quyền sử dụng đất thì bà N ngăn cản. Bà N cho rằng đất tranh chấp do tập đoàn cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Út A gồm có ông Út A, bà N, bà S, bà N1 nên không đồng ý thực hiện yêu cầu của ông E.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo xác định của nguyên đơn, người tham gia cấp đất của tập đoàn xã B, thành viên hộ ông Trương Văn Đ1 (vợ, con ông Đ1) và Ủy ban nhân dân xã B: Thửa 373 và 405 cùng tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B có nguồn gốc thuộc một phần trong tổng diện tích khoảng 01ha đất đã đưa vào tập đoàn xã B của ông Nguyễn Văn K (cha bà Đ). Năm 1989, tập đoàn lấy hai thửa đất nói trên cấp cho hộ ông Trương Văn Đ1, diện tích lúc tập đoàn cấp là 3.500m^2 (thời điểm cấp đất cho ông Đ1 thì phần đất cấp là thuộc một phần thửa đất số 328, tờ bản đồ số 01). Sau khi cấp đất cho hộ ông Đ1 sử dụng được một vài năm, bà Đ và ông Út A ngăn cản, đòi trả đất nên hộ ông Đ1 đã trả lại đất cho mẹ con bà Đ. Theo bị đơn bà N, bà N1, bà S cho rằng hai thửa đất trên là đất hộ ông Út A và bà N được cấp đất định suất, trả hoa lợi và kinh tế phụ, lời trình bày của bà N không có chứng cứ chứng minh và không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ.

Mặc dù các bên không thống nhất đất tranh chấp cấp khoán lại cho ai và vị trí cấp thế nào nhưng theo sổ mục kê thành lập trước năm 2004, hai thửa đất số 373 và 405 cùng tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tọa lạc tại xã B, huyện B thuộc một phần của thửa đất số 328, tờ bản đồ số 01, do ông Nguyễn Văn Út A đứng tên trong sổ mục kê, hiện nay hai thửa đất này Ủy ban nhân dân huyện B chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ hay cá nhân nào. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B, hộ ông Nguyễn Văn Út A có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Ấp T, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Năm 1989, hộ ông Nguyễn Văn Út A có 04 nhân khẩu được tập

đoàn xã B cấp đất theo tiêu chuẩn bình quân nhân khẩu, kinh tế phụ, trả hoa lợi gồm: ông Nguyễn Văn Út A, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S. Tổng diện tích đất hộ ông Út A được cấp là 4.500 m^2, loại đất lúa, đất được cấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất mà cha bà Đ là ông Nguyễn Văn K đưa vào tập đoàn tại vị trí hai thửa 536, tờ bản đồ số 01, diện tích là 3.081m^2 và thửa 327, tờ bản đồ số 01 diện tích là 1.601m^2. Hộ ông Út A đã quản L1, sử dụng, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 tại thửa 536, tờ bản đồ số 01, diện tích là 3.081m^2; Riêng thửa đất 327, tờ bản đồ số 01 diện tích là 1.601m^2 sau khi ông Út A chết, năm 2010 giữa bà Đ và bà N có tranh chấp liên quan đến đất đai, kết quả giải quyết tranh chấp bà N đã tự nguyện giao thửa đất 327, tờ bản đồ số 01, diện tích là 1.601m^2 cho bà Đ quản L1, sử dụng. Việc bà Đ và ông Út A ngăn cản hộ ông Trương Văn Đ1 yêu cầu giao lại diện tích đất tập đoàn xã B đã cấp cho hộ ông Đ1 tại hai thửa đất số 373, 405 cùng tờ bản đồ số 09 từ khoảng năm 1990 đến nay là sự tự nguyện của các hộ sử dụng đất (hộ có đất đưa vào tập đoàn và hộ được cấp đất). Bà Đ cũng là người bỏ ra 20 chỉ vàng 24KR để chuộc lại hai thửa đất số 373, 405 cùng tờ bản đồ số 09 mà ông Út A và bà N đã thục đất vàng còn cho cha bà N là ông Lê Văn K1. Ông K1 là cha ruột của bà N, năm 2002 ông K1 thỏa thuận để bà Đ chuộc lại đất thể hiện việc ông K1 xác định đất ông K1 thục là của bà Đ không phải của bà N. Từ thời điểm bà Đ chuộc lại đất, bà Đ cùng ông Út A chuyển nhượng đất cho ông E, bà N hoàn toàn biết sự việc nhưng cho đến năm 2014 bà N không có bất kỳ tranh chấp nào. Bà Đ đã tranh chấp đòi bà N trả lại đất (năm 2010), bà N đã tự nguyện trả lại cho bà Đ phần đất thửa 327, tờ bản đồ số 01 diện tích là 1.601m^2. Bà Đ thừa nhận ông E đã giao đủ T1 chuyển nhượng đất cho bà và bà đã giao đất cho ông E quản L1. Ngoài ra, 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 T1 theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng T1 chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản L1, 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, bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Cù Văn E với bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn Út A vào năm 2004 đối với các thửa đất số 373, 405 cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B là phù hợp với quy định pháp luật, bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Kháng cáo không được chấp nhận nên bà N 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 L1 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 bà Lê Thị N, đình chỉ yêu cầu của bà N về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS – ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 169 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L1 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cù Văn E về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu S, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ gồm bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Tuyết E1, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 373 và thửa đất số 405 cùng tờ bản đồ số 09, loại đất lúa tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông Cù Văn E, diện tích qua đo đạc thực tế đất thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09 là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, có họa đồ kèm theo);

Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Đ gồm: bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị Tuyết E1, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Sông L2, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Sông T1 trong suốt quá trình tố tụng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất lúa thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.734,3m^2 và thửa đất số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.716,5m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B cho ông Cù Văn E (Diện tích qua đo đạc thực tế đất thuộc thửa đất số 373,

tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) để ông E thực hiện các thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu ông Cù Văn E trả lại cho bà N, bà N1, bà S diện tích đất qua đo đạc thực tế thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2m^2 và đất thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2 tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Đình chỉ yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông E phải bồi thường thiệt hại về tài sản trong 15 năm ông E canh tác đất của hộ bà N, bà N1, bà S theo giá cho thuê 02 thửa đất nói trên 3.000.000 đồng/năm với số T1 tổng cộng là 45.000.000 đồng;

3. Ông Cù Văn E được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai sự thay đổi, biến động theo thủ tục chung để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.725,2 m^2 và đất thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 09, diện tích là 1.642,6m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện B (tại Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 01/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Thu S có nghĩa vụ liên đới nộp số T1 án phí là 2.850.000 đồng (hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số T1 tạm ứng án phí đã nộp số T1 1.425.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0020046 ngày 27/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B. Bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Thu S còn phải liên đới nộp tiếp số T1 án phí là 1.425.000 đồng (một triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Cù Văn E số T1 tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu T1 số 0014576 ngày 06/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007702 ngày 18/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện 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 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng