TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 266/2019/DS-PT
Ngày 08 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 về việc "Đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2019/ DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 351/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Mỷ D, sinh năm 1969 (Vắng mặt);
Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông N: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 233/1, đường N, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Nhựt H, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Hẻm 214/5, đường Q, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Hẻm 214/5, đường Q, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Thái Thị Mỷ D, ông Nguyễn Văn N – Nguyên đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thái Thị Mỷ D trình bày: Năm 1998, ông ngoại bà D là ông Trần Văn Tư có phân chia đất cho con, cháu trong gia tộc mỗi người một phần đất

cất nhà. Vợ, chồng bà được ông Tư cho phần đất có chiều ngang 0,9m; chiều dài 9,4m tổng diện tích 84,6m^2. Phần đất tọa lạc tại hẻm 214, Quang Trung, khóm 3, phường 5, thành phố C, có tứ cận giáp ranh phía Đông giáp Nguyễn Thị Đừng, phía Nam giáp chị Tám; Phía Tây giáp ông Kha, phía Bắc giáp chị Trang. Bà đã trả cho ông Tư tổng số tiền 1.700.000đ tương đương 05 chỉ vàng 24K, do phần đất thời điểm đó là ao trủng nên bà có thuê người chở sậy và 10 xe đất đổ vào ao. Năm 2004 ông Tư qua đời, đến ngày 20/4/2018 bà đến dọn nền định cất nhà cho con bà ở thì ông H ngăn cản.

Nay ông, bà yêu cầu ông H trả lại đất chiều ngang 09m; chiều dài 9,4m tổng diện tích 84,6m^2. Phần đất tọa lạc tại hẻm 214, Quang Trung, khóm 3, phường 5, thành phố C. Sau khi tiến hành đo đạc bà D yêu cầu phần đất có diện tích là 75.4 m^2.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N: Ông thống nhất với lời trình bày của bà D, không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn ông Trần Nhựt H trình bày: Cha ông là ông Trần Văn Tư có 05 người con, ông Tư đã chia đất cho các con xong. Năm 2002 bà D là con gái của chị thứ hai ông đến gặp cha ông trình bày hoàn cảnh gia đình bà D ở xa trường học, nên có xin hỏi mượn đất cất nhà cho con đi học. Sau đó, bà D không cất nhà cho đến 01 năm sau bà D có ý định chuyển nhượng cho ông Tùng là anh trai thứ 4 của bà D. Cha ông biết được nên không cho bà D mượn đất cất nhà và lấy lại phần đất, gia đình bà D bỏ đi Bình Dương. Năm 2004 cha ông mất khi bà D về Cà Mau bà D nói cha ông có tặng cho bà phần đất và bà có đưa tiền cho ông Tư tương đương với giá 05 chỉ vàng 24k. Do phần đất cha ông đã chia cho các con và giao lại toàn bộ phần đất cho ông quản lý không có cho tặng bà D theo như lời trình bày của bà D, nên không đồng ý với yêu cầu của ông N và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1: Bà thống nhất với lời trình bày ông H không có ý kiến bổ sung.

Từ nội D tranh chấp trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2019/ DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N kiện đòi phần đất có diện tích là 84,6m^2, tọa lạc tại hẻm 214, đường Q, khóm 3, phường 5, thành phố C, sau khi đo đạc có diện tích yêu cầu là 75.4 m^2.

Buộc ông Trần Nhựt H và bà Nguyễn Thị D1 giao lại số tiền 1.800.000 đồng cho bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/5/2019, bà Thái Thị Mỷ D, ông Nguyễn Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Trần Nhựt H trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 75.4 m^2, tọa lạc tại hẻm 214, đường Q, khóm 3, phường 5, thành phố C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Quốc T xác định ông Tư cho D đất, D đã trả tiền 1.700.000đ tương đương 05 chỉ vàng, như vậy tuy không có giấy tờ nhưng chứng tỏ đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tư với bà D. D đã sử dụng phần đất này thể hiện qua việc đổ đất san lấp mặt bằng, nên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông H giao cho bà D phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đôi bên đều thừa nhận bà Thái Thị Mỷ D có trả tiền cho ông Trần Văn Tư, bà D đã san lấp mặt bằng, tuy nhiên 1.700.000 đồng tương đương 05 chỉ vàng 24K thời điểm ông Tư nhận năm 2002, đến nay có sự chênh lệch, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, buộc ông Trần Nhựt H, bà Nguyễn Thị D1 trả cho ông N, bà D tiền san lấp mặt bằng là 1.800.000 đồng và số tiền tương đương 05 chỉ vàng 24K tính tại thời điểm hiện nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với việc xác định quan hệ tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Mỷ D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông, bà nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án "đòi lại tài sản" là chưa phù hợp mà cần xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp quyền sử dụng đất", do đó, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Mỷ D, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo lời khai nhận của bà Trần Thị Thanh Nhàn (chị ruột ông Trần Nhựt H) và ông Thái Văn Phước thì khi còn sống ông Trần Văn Tư có sang bán cho bà Thái Thị Mỷ D phần đất tranh chấp với giá 05 chỉ vàng 24K, bà D trả bằng tiền dần dần cho ông Tư tiêu xài. Tại Biên bản hòa giải do Ban nhân dân Khóm 3 tiến hành vào ngày 15/5/2018 (bút lục 07) và tại phiên tòa sơ thẩm (từ bút lục 161 đến 174) bị đơn ông Trần Nhựt H thừa nhận bà D có đưa tiền cho ông Tư nhiều lần với tổng số tiền là 1.700.000 đồng. Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tư và bà Thái Thị Mỷ D là thực tế có xảy ra. Như vậy, lời khai nhận của bị đơn ông Trần Nhựt H về việc ông Tư không chuyển nhượng phần đất cho bà D mà chỉ cho bà D mượn đất cất nhà cho con đi học là không có cơ sở.

Xét thỏa thuận cho đất và trả tiền của ông Tư, bà D thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tư và bà D bởi lẽ theo quy định pháp luật, hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho

giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận.

Xét thấy: Việc ông Tư chuyển nhượng phần đất trên cho bà D đôi bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền là chưa phù hợp với quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Hơn nữa, tại thời điểm ông Tư chuyển nhượng phần đất cho bà D thì ông Tư chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Tư vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D là vi phạm Điều 30 Luật Đất đai năm 1993. Do đó, có đủ cơ sở để tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tư và bà D vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật về hình thức và nội D của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy: Do ông Tư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà D cũng biết việc này nhưng ông Tư và bà D vẫn đồng ý chuyển nhượng, làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên ông Tư, bà D mỗi người có ½ lỗi. Tuy nhiên, hiện nay ông Tư đã chết, ông Tư có văn bản cho ông H nhà và những phần đất của ông Tư, trong đó có phần đất mà trước đây ông Tư đã chuyển nhượng cho bà D, ông H là người quản lý, sử dụng ổn định phần đất từ năm 2002 đến nay nên cần tiếp tục giao phần đất tranh chấp cho ông H quản lý, sử dụng và ông H có trách nhiệm bồi thường ½ thiệt hại phần chênh lệch giá đất cho bà D.

Do hiện nay phần đất mà ông Tư chuyển nhượng cho bà D có giá trị theo định giá là 170.253.000đ, nên ông H phải bồi thường ½ khoản tiền chênh lệch giá cho bà D với số tiền cụ thể:

170.253.000 đồng – 1.700.000 đồng = 168.553.000 đồng

168.553.000 đồng : 2 = 84.276.500 đồng (tám mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

Nếu sau này chị em của ông Trần Nhật Hổ có tranh chấp về di sản là những phần đất và nhà của ông Trần Văn Tư, sẽ được xem xét phần trách nhiệm bồi thường của ông H đối với phần đất tranh chấp với bà D (do đó không cần đưa chị em của ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

[4] Đối với số tiền bà D đã san lấp phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Do bà D có công sức san lấp đối với phần đất tranh chấp, Tòa án tiếp tục giao phần đất cho ông H quản lý, sử dụng nên cấp sơ thẩm buộc ông H, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D chi phí san lấp theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam số tiền 1.800.000 đồng là có cơ sở.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà D được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm, ông N và bà D phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, ông H và bà D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho ông N, bà D.

Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn ông N, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 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, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Mỷ D, ông Nguyễn Văn N.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2019/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tư với bà Thái Thị Mỷ D là vô hiệu.

Tiếp tục giao phần đất tranh chấp là di sản của ông Trần Văn Tư, diện tích thực tế 75,4m^2 cho ông Trần Nhựt H quản lý, sử dụng (di sản chung chưa chia).

2. Buộc ông Trần Nhựt H và bà Nguyễn Thị D1 trả cho bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N số tiền 84.276.500 đồng (tám mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

3. Buộc ông Trần Nhựt H và bà Nguyễn Thị D1 giao lại số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng) cho bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N phải chịu ½ chi phí tố tụng là 2.390.000 đồng. Bà D, ông N có dự nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 4.780.000 đồng. Ông Trần Nhựt H và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu ½ chi phí tố tụng là 2.390.000 đồng, phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C để trả lại cho bà Thái Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn N.

Kể từ ngày đương sự có quyền yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ phải thi hành mà không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ngày 30/7/2018, bà D và ông N đã dự nộp 10.460.000 đồng theo biên lai thu số 0001098 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, được đối trừ chuyển thu 300.000 đồng, được nhận lại 10.160.000 đồng.

- Ông Trần Nhựt H và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 4.514.000 đồng (làm tròn số), chưa nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị Mỷ D và ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 28/5/2019, bà D và ông N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000175 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh C;
- Tòa án nhân dân thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Đã ký

Đỗ Cao Khánh