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

Số: 218/2018/DS-PT
Ngày 07 – 8 – 2018
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 Phạm Văn Ngọt
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2018/TLPT-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 5 năm 2018 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: 169/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm: 1967

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1968

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

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1972

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị C: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm: 1962 (văn bản ủy quyền ngày 02/10/2017 và ngày 27/10/2017)

Địa chỉ: XXXB khu phố Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn V, sinh năm: 1962

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Bé M, sinh năm: 1967

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

Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V, bà Võ Thị Bé M: Bà Trần Thị Ngọc Như Y, sinh năm: 1992 (văn bản ủy quyền từ ngày 26/7/2018 đến ngày 01/8/2018)

Địa chỉ: XXXA ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn V, bà Võ Thị Bé M: Luật sư Đặng Ngọc P – Văn phòng Luật sư Đặng P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Huỳnh Văn V, bà Võ Thị Bé M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S, ông Nguyễn Văn H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đệ N trình bày:

Vào ngày 17/10/2008 (âl), ông Huỳnh Văn V có lập giấy tay chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Kim S phần đất có diện tích 200 m^2, thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giấy sang nhượng đất có tên là "Giấy giao kèo sang nhượng đất", có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng, được UBND xã T xác nhận chữ ký của trưởng ấp chứ không được công chứng chứng thực theo đúng quy định. Giá chuyển nhượng đất là 8.000.000 đồng, bà S đã giao cho ông V được 7.500.000 đồng, còn lại 500.000 đồng hẹn khi nào ông V làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S thì bà S sẽ thanh toán số tiền còn lại. Ông V đã giao phần đất này cho bà Sa sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Trong quá trình canh tác bà S có bơm cát, đốn 03 cây dừa trên phần đất này và ông V không có ý kiến gì. Đến nay, ông V vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S. Hiện tại, bà S là người trực tiếp canh tác đất, bà S hoàn toàn không chuyển nhượng cho bất cứ ai như lời trình bày của ông V. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn Nguyễn Thị Kim S yêu cầu ông Huỳnh Văn V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S phần đất có diện tích 200 m^2, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhưng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nay bà Nguyễn Thị Kim S khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông V phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S phần đất theo kết quả đo đạc có diện tích 179,4 m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ

thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần diện tích chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và thực tế đo đạc bà S không tranh chấp và không yêu cầu ông V bồi thường. Trên phần đất tranh chấp có M phần hiên nhà bà Nguyễn Thị C nhưng phần này để bà S và bà C tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà S đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không có khiếu nại gì. Đối với ông Nguyễn Văn H có đơn xin từ chối tham gia tố tụng vì không có khiếu nại gì. Đối với ông Nguyễn Văn H có đơn xin từ chối tham gia tố tụng vì không có liên quan đến phần đất bà S tranh chấp với ông V.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đệ N trình bày như sau:

Vào ngày 04/4/2005, bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Văn V có thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất. Ông V giao cho bà Cphần đất có diện tích là 700 m^2 thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhưng thực tế diện tích khoảng 500 m^2. Bà C giao cho ông V phần đất có diện tích 1.022 m^2, thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T (bà C mua của bà K). Bà C bù cho ông V số tiền chênh lệch giá đất là 2.000.000 đồng, số tiền này bà C đã giao đủ. Hai bên đã sử dụng đất phần mình nhận đổi từ năm 2005 đến nay, phần đất ông V nhận từ bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Huỳnh Văn V và bà Võ Thị Bé M. Ngày 03/7/2012, ông V và bà C có giấy tay sang nhượng thỏa thuận là bà C mua của ông V phần đất diện tích 700 m^2, thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 18.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 454,7 m^2 thuộc thửa 101 (101A + 101B), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do ông V không thực hiện theo thỏa thuận, không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà C nên nay bà C khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn Nguyễn Thị C yêu cầu ông Huỳnh Văn V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C phần đất có diện tích 500,5 m^2 thuộc thửa 101 (101A+101B), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhưng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nay bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C đối với phần đất có diện tích 454,7 m^2, thuộc thửa 101 (101A+101B), tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần diện tích chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và thực tế đo đạc bà C không tranh chấp, không yêu cầu ông V bồi thường. Trên đất

tranh chấp bà C có trồng cây, xây dựng nhà từ năm 2007, ban đầu là nhà thô đến năm 2012 là nhà tường kiên cố như hiện trạng. Khi bà C trồng cây cũng như xây nhà ông V có biết nhưng không có cản trở. Bà C đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, bà không có khiếu nại gì.

Tại các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn V trình bày như sau:

Ông thống nhất phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S. Vào ngày 17/10/2008 (âl), ông có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim S phần đất có diện tích 200 m^2, thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng đất là 8.000.000 đồng, bà S đã giao cho ông được 7.500.000 đồng, còn lại 500.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S thì bà S sẽ thanh toán. Ông đã giao phần đất này cho bà S sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Trong quá trình canh tác bà S có bơm cát trên phần đất này nhưng ông không có ý kiến. Khi chưa đến hạn thực hiện việc giao đất bà S có đốn 03 cây dừa và ông có báo Tổ hòa giải ấp để giải quyết nhưng tại phiên tòa ông không có chứng cứ chứng minh và ông cũng không có khởi kiện tại Tòa để yêu cầu bà S phải bồi thường thiệt hại 03 cây dừa này. Đến nay ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S vì bà S không giao đủ tiền cho ông và khi chưa đến hạn giao đất bà S tự ý đốn dừa của ông làm thiệt hại về tài sản của ông. Nay ông đồng ý chuyển nhượng cho bà S phần đất có diện tích 179,4 m^2 như bà S khởi kiện nhưng vị trí đất thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất là thửa 100 nhưng do phần đất còn lại của ông nằm giữa đất bà S và bà C nên ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S theo đúng diện tích đo đạc khi bà S đồng ý dời phần đất liền với đất bà C, nếu bà S không đồng ý thì yêu cầu bà S hoàn trả lại đất cho ông, ông sẽ bồi thường cho bà S giá trị đất là 40.000.000 đồng. Phần đất này bà S đã bán cho người khác nhưng ông không biết rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ và ông không có chứng cứ chứng minh.

Ông thừa nhận có hợp đồng đổi đất với bà Nguyễn Thị C. Ông nhận phần đất có diện tích 1.022 m^2, thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và vợ là bà Võ Thị Bé M. Ông giao cho bà C phần đất có diện tích là khoảng 500 m^2 thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Theo ông diện tích đất ông đối với bà C thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất là thửa 101B, 103A tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Sau đó, bà C có nói với ông do diện tích đất ít không đủ để xây nhà nên yêu cầu ông chuyển nhượng thêm phần đất có chiều ngang khoảng 5m, dài hơn 20m (qua đo đạc thực tế là

thửa 101A, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre), giá đất theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán sau khi bà C xây nhà xong. Vì vậy, khi bà C xây nhà ông không có báo với chính quyền địa phương để ngăn cản. Do từ năm 2005 đến nay bà C không thanh toán tiền cho ông nên ông không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Ông đã đến nhà bà C nhiều lần để yêu cầu bà C thanh toán tiền chuyển nhượng đất nhưng bà C chỉ hẹn. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của bà C. Ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà C phần đất thuộc thửa 101B + 103A, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do bà C không thanh toán tiền phần đất đã chuyển nhượng nên nay ông yêu cầu bà C phải hoàn trả lại cho ông phần đất có diện tích 123,7 m^2 thuộc thửa 101A, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, ông không có khiếu nại gì. Phần đất đang tranh chấp hiện không có thể chấp vì còn đang tranh chấp nên Ngân hàng không đồng ý cho ông thế chấp để vay vốn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bé M trình bày như sau:

Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của ông Huỳnh Văn V, bà không có ý kiến gì khác. Bà là vợ của ông V, phần đất đang tranh chấp là tài sản riêng của ông V được nhận thừa kế từ cha. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, bà không có khiếu nại gì.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai, điểm b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy 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 Kim S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S và ông Huỳnh Văn V. Ông Huỳnh Văn V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim S phần đất có diện tích 179,4 m^2, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 là M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900180 ngày

14/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho ông Huỳnh Văn V. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông: giáp thửa 101A, cạnh dài 24,32 m;

Phía Tây: giáp thửa 324, cạnh dài 26,66 m;

Phía Nam: giáp thửa 277A, cạnh dài 5,17 m + 2,36 m;

Phía Bắc: giáp M phần thửa 72, cạnh dài 5,31 + 1,45 m.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Văn V. Ông Huỳnh Văn V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 454,7 m^2 thuộc thửa số 101 (101A + 101B), tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ số 299 là M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900180 ngày 14/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Huỳnh Văn V. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông: giáp thửa 103A, cạnh dài 16,08 m;

Phía Tây: giáp thửa 100, cạnh dài 24,32 m;

Phía Nam: giáp thửa 277B, cạnh dài 4,98 m, giáp thửa 277C, cạnh dài 17,55 m;

Phía Bắc: giáp M phần thửa 72, cạnh dài 5,85 m + 17,95 m.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900180 ngày 14/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho ông Huỳnh Văn V để cấp lại theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 28 tháng 5 năm 2018, bị đơn ông Huỳnh Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bé M kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo ông Huỳnh Văn V và bà Võ Thị Bé M kháng cáo M phần nội dung bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Ông V và bà C đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà C đối với thửa đất 101B và 103A, diện tích là 422,3 m^2, phần đất này thực tế là phần đất mà ông bà đã đổi cho bà C. Phần đất thuộc thửa 103A bà C đã quản lý sử dụng từ trước đến nay. Đối với phần đất có diện tích 123,7 m^2 thuộc thửa 101A, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T,

huyện M, tỉnh Bến Tre, ông bà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C. Tuy nhiên, do bà C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận nên ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết, đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V rút toàn bộ kháng cáo của ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị Bé M giữ nguyên nội dung kháng cáo M phần án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Võ Thị Bé M, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sa và ông V: các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C: Tòa sơ thẩm công nhận là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án 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 luận. Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn V, bà Võ Thị Bé M và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, ngày 09 tháng 7 năm 2018, đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V rút yêu cầu kháng cáo của ông V. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông V theo quy định tại Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Do tại đơn kháng cáo bà Võ Thị Bé M chỉ kháng cáo M phần nội dung bản án sơ thẩm, cụ thể chỉ kháng cáo đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét đến phần nội dung liên quan đến tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C với ông Huỳnh Văn V, bà Võ Thị Bé M. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C xác định vào ngày 04/4/2005, bà C và ông V có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Ông V giao cho bà C phần đất có diện tích 500 m^2, thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1,

tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, bà C giao cho ông V phần đất có diện tích 1.022 m^2, thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất bà C giao cho ông V thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh Văn V và bà Võ Thị Bé M. Hai bên đương sự thống nhất ngày 03/7/2012 hai bên đã hợp thức hóa việc chuyển đổi đất bởi ”giấy sang nhượng đất”. Theo nội dung giấy sang nhượng đất thì phần đất ông V sang nhượng cho bà C có diện tích là 700 m^2 với số tiền 18.000.000 đồng tính từ mép lộ đo vô là ngày 04/4/2005, đã giao đất, cấm mốc ranh hai bên đã thỏa thuận xong. Phía nguyên đơn trình bày hai bên viết giấy sang nhượng đất để chuyển đổi từ ông V sang bà C phần đất có diện tích 500,5 m^2 thuộc thửa 101 (101A+101B), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C đối với phần đất có diện tích 454,7 m^2, thuộc thửa 101 (101A+101B), tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 thuộc M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Riêng ông V thừa nhận ông có chuyển nhượng cho bà C 500 m^2 đất, thuộc M phần thửa 2789 như nguyên đơn trình bày nhưng theo hiện trạng sử dụng đất ngày 03/01/2018 là thửa 101B + 103A nên ông V chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà C phần đất thuộc thửa 101B + 103A, thửa 101A là thửa đất ông V đã chuyển nhượng cho bà C nhưng bà C chưa thanh toán tiền cho ông nên ông không đồng ý chuyển nhượng cho bà C và ông yêu cầu bà C hoàn trả lại cho ông phần đất có diện tích 123,7 m^2, thuộc thửa 101A, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã ra thông báo giao nộp chứng cứ yêu cầu ông V làm đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu bà C hoàn trả diện tích 123,7 m^2, thuộc thửa 101A cho ông nhưng ông V không làm đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu bà C hoàn trả diện tích đất này cho ông nhưng ông không làm đơn yêu cầu nên Tòa án không xem xét đến yêu cầu này của ông. Mặt khác, ông V chỉ thừa nhận ông chỉ chuyển nhượng đất cho bà C thửa 2789, ngoài ra không chuyển nhượng thửa đất nào khác. Nhận thấy, thửa 2789 bao gồm thửa 100, 101A, 101B; trong đó thửa 100 ông V thống nhất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim S, còn lại thửa 101 (gồm 101A và 101B) là M phần thửa 2789, thửa 101A có diện tích 123,7 m^2, thửa 101B có diện tích 331,0 m^2, tổng hai thửa có diện tích 454,7 m^2, con số này là gần với con số 500 m^2 như ông V trình bày đồng ý chuyển nhượng cho bà C. Đối với lời trình bày của ông V ông cho rằng ông chuyển nhượng cho bà C phần đất thuộc thửa 101B có diện tích 331,0 m^2 và thửa 103A có diện tích 91,3 m^2, tổng diện tích là 422,3 m^2 là chênh lệch nhiều so với diện

tích 500 m^2 các bên thống nhất chuyển đổi. Ông V cho rằng ông chuyển nhượng cho bà C thửa 101B và thửa 103A, đối với thửa 101A là thửa đất ông V đã chuyển nhượng cho bà C nhưng bà C chưa thanh toán tiền cho ông nên ông không đồng ý chuyển nhượng. Ông V trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Hơn nữa, trong giấy sang nhượng đất thể hiện ông V chuyển nhượng cho bà C tính từ mép lộ đo vô, hai bên đã thỏa thuận giao đất và cấm mốc ranh xong. Vì vậy, có cơ sở để xác định thửa đất ông V và bà C chuyển đổi vào năm 2005 đã được hợp thức hóa bằng "Giấy sang nhượng đất" vào năm 2012 là thửa 101A và thửa 101B.

[3] Xét thấy, theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Mặc dù, giấy sang nhượng đất giữ bà C và ông V không tuân thủ về hình thức của hợp đồng nhưng thực tế ông V đã bàn giao đất cho bà C quản lý canh tác từ ngày 04/4/2005 cho đến nay, phía bà C đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và ông V không có ý kiến phản đối. Theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm hình thức, nếu sau khi thực hiện hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước xử lý vi phạm về lĩnh vực đất đai thì tiếp tục công nhận hợp đồng. Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 thì trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của M hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong M thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu. Mặc dù, cấp sơ thẩm có sai xót trong việc thông báo buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông V không thống nhất với bà C về vị trí thửa đất chuyển nhượng, do đó ý chí của ông V là không tiếp tục thực hiện hợp đồng như bà C yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V có đề cập đến thửa 103A , phần này là phần phát sinh do ông V chỉ ranh khi đo đạc. Tuy nhiên, thửa 103A, bà C không tranh chấp và bà không quản lý sử dụng phần đất này. Bản án sơ thẩm cũng không giải quyết đối với thửa đất này nên việc ông V đề cập không thuộc phạm vi của Tòa án cấp phúc thẩm.

[4] Từ những phân tích trên, việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bé M

kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đề nghị 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.

[6] Do đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V rút kháng cáo nên Tòa án sung công quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí của ông V. Do kháng cáo của bà Võ Thị Bé M không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 312, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn V.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bé M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng vào các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai, điểm b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy 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 C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Văn V. Ông Huỳnh Văn V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 454,7 m^2 thuộc thửa số 101 (101A + 101B), tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ số 299 là M phần thửa 2789, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900180 ngày 14/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho ông Huỳnh Văn V. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông: giáp thửa 103A, cạnh dài 16,08 m;

Phía Tây: giáp thửa 100, cạnh dài 24,32 m;

Phía Nam: giáp thửa 277B, cạnh dài 4,98 m, giáp thửa 277C, cạnh dài 17,55 m;

Phía Bắc: giáp M phần thửa 72, cạnh dài 5,85 m + 17,95 m.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900180 ngày 14/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho ông Huỳnh Văn V để cấp lại cho bà C theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008785 ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Huỳnh Văn V phải có nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ cấp đất tổng cộng là 3.567.000 đồng (ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) nhưng do bà Nguyễn Thị C đã tạm nộp xong số tiền 2.467.000 đồng (hai triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Kim S đã tạm nộp xong số tiền 1.100.000 đồng (M triệu, M trăm nghìn đồng) nên buộc ông Huỳnh Văn V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 2.467.000 đồng (hai triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) , hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền 1.100.000 đồng (M triệu, M trăm nghìn đồng).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo đã phát sinh hiệu lực.

4. Về án phí phúc thẩm:

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Huỳnh Văn V đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009374 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Bà Võ Thị Bé M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009373 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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, 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Văn Ngọt