

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 113/2022/DS - PT

Ngày: 22/6/2022

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại
do tài sản bị xâm phạm”*

**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 Phạm Kim Cửa

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- 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 Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS – ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ – PT ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1960;

2. Ông Phạm Phi H, sinh năm 1963;

Cùng cư trú: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962; (có mặt)

Địa chỉ: khu phố N, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022)

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị L, sinh năm 1940; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông Hồ Tấn P – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Nguyễn Thanh V, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh V*: Chị Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan triệu tập*: Chị Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Phan Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị T và ông Phạm Phi H trình bày:

Năm 2012, bà Phan Thị L có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, ông H phần đất có kích thước chiều ngang là 5 mét, chiều dài khoảng 50 mét (hết đất) nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tay bán đất, nguyên đơn mua với giá là 60.000.000 đồng theo giấy tay đề ngày 26/6/2012. Nguyên đơn đã giao tiền cho bà L 3 lần, mỗi lần giao tiền thì bà L đều có ký tên xác nhận vào giấy nhận tiền. Cụ thể: Ngày 09/5/2012 giao 42 triệu đồng; ngày 19/5/2012 giao 5 triệu đồng; ngày 15/5/2012 giao 8 triệu đồng nên tổng cộng số tiền bà T đã giao cho bà L là 55 triệu đồng, bà T còn nợ lại bà L số tiền 5 triệu đồng và số tiền này hai bên có thỏa thuận khi nào sang tên sổ đỏ sẽ trả đủ. Bà T xác định bà giao 3 lần tiền cho bà L là tiền bà chuyển nhượng đất của bà L.

Năm 2012, bà L cũng có chơi hụi do bà T làm chủ, có thiếu nợ hụi của bà T nhưng chỉ có thiếu 6 triệu đồng. Bà L cũng đã trả tiền hụi cho bà T xong.

Sau khi giao tiền mua đất xong, bà L đã giao phần đất này cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và vợ chồng bà T đã đốn bỏ toàn bộ các bụi tre gai, đùng đỉnh trên đất, đã cắm trụ ranh vào năm 2012, vợ chồng bà T còn cho người khác vào để trồng cỏ.

Đến ngày 20/12/2020, chính bà L và con gái là Nguyễn Thị Kim H1 đã xuống đất để xác định lại ranh giới phần đất mà bà L đã bán cho vợ chồng bà T một lần nữa và đã tiến hành cắm cọc ranh bằng trụ xi măng. Đến ngày 30/01/2021, con bà L là Nguyễn Thanh V đã đập phá các trụ xi măng đó. Sau khi anh V đập phá các trụ rào của vợ chồng bà T, vợ chồng bà T mới làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu bồi thường các trụ rào đã đập thì mới biết được bà Phan Thị L đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho anh Nguyễn Thanh V toàn bộ phần diện tích đất ở thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P, trong đó có cả phần đất của vợ chồng bà T đang quản lý, sử dụng do bà L đã chuyển nhượng vào năm 2012. Nên vợ chồng bà T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với vợ chồng bà vào năm 2012 theo diện tích đo đạc cụ thể là 217,2 m² thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P do anh Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu bà Phan Thị L, ông Nguyễn Thanh V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà, thực hiện thủ tục sang tên theo đúng như pháp luật về đất đai quy định.

Bà T, ông H yêu cầu Tòa án xem xét và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị L với anh Nguyễn Thanh V thửa đất 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P vào ngày 02/6/2017 vì đã xâm phạm đến quyền, lợi ích của vợ chồng bà T.

Trong thời gian Tòa án đang giải quyết, ngày 04/01/2022 anh Nguyễn Thanh V đã đốn bỏ 32 cây xoài đã trồng trên đất tranh chấp nên vợ chồng bà T yêu cầu ông Nguyễn Thanh V phải bồi thường thiệt hại các cây trồng cho vợ chồng bà số tiền 1.500.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phan Thị L trình bày:

Bà có thửa đất ở xã P và hiện giờ bà đã sang tên toàn bộ cho con bà là Nguyễn Thanh V. Bà với bà T không có quan hệ chuyển nhượng đất nhưng trước đây bà T làm chủ hụi, bà có chơi hụi bà T nên bà có nợ bà T tổng số tiền là 60 triệu đồng, việc chơi hụi này không có làm giấy tờ gì.

Đối với các giấy mua bán đất, giấy nhận tiền mà bà T giao nộp cho Tòa án thì bà không có ký tên.

Bà thừa nhận có thiếu tiền 60 triệu của bà T nên có cầm cho bà T 5 mét đất chiều ngang còn chiều dài hết đất, có chỉ cho bà T đo, có cắm ranh, anh V có đập phá các trụ ranh mà bà T đã cắm.

Bà thừa nhận biết bà T có vào đất đốn tre, trồng cỏ, đổ cát trên đất nhưng chỉ cách nay một năm.

Năm 2020, bà thừa nhận đã cùng con gái Nguyễn Thị Kim H1 xuống chỉ ranh đất cho bà T 5 mét đất, đã cắm trụ ranh và anh V đã đập phá.

Mục đích bà giao đất cho bà T để mượn, thế đất khi nào có tiền thì trả cho bà T và bà T phải trả lại đất việc này hai người thỏa thuận như thế nhưng không có làm giấy tờ gì cả. Đối với số tiền mà bà thiếu bà T 60 triệu vào năm 2012 thì hiện giờ bà cũng chưa có tiền để trả lại cho bà T nên vẫn còn nợ bà T.

Việc bà thiếu tiền 60 triệu đồng của bà T tất cả các con của bà không ai biết. Qua yêu cầu của bà T, ông H bà không đồng ý có việc bán đất mà đồng ý trả lại tiền cho bà T số tiền hụi còn thiếu.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh V trình bày:

Toàn bộ nội dung “Giấy sang đất” ngày 26/6/2012 mà bà T cung cấp thì anh không có ký tên vào giấy đó, còn chữ ký trong giấy sang đất, các giấy nhận tiền thì anh không biết là có phải của mẹ ông là bà L ký tên hay không.

Năm 2017 bà L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P cho anh thì mẹ anh có chỉ ranh đất cho anh biết, phần bà T có tranh chấp cũng là đất trống không có trồng cây gì trên đó. Anh xác định giữa anh và bà T không có tranh chấp gì về thửa đất này.

Lúc bà L cho đất anh năm 2017 thì không có đo đạc đất nhưng từ lúc cho cho đến hiện tại ranh giới không có gì thay đổi. Anh khẳng định bà T không có vào đất để canh tác.

Năm 2017, khi bà Phan Thị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh V thì anh V cũng đã biết sự việc bà L có thiếu tiền bà T (nhưng không biết bao nhiêu), biết việc bà L có giao cho bà T một phần đất đúng với diện tích, vị trí mà mà Thảo đang khởi kiện hiện nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H thì anh V không đồng ý, vì hiện nay anh V đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 277, tờ bản đồ số 16 xã P theo đúng quy định.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản 32 cây xoài đã đốn thì anh đồng ý đã có chặt phá 32 cây xoài do bà T đã trồng trên đất tranh chấp, đồng ý bồi thường số cây xoài đã chặt phá với số tiền là 1.500.000 đồng.

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 16/2022/DS – ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên:

1. Công nhận giấy sang đất lập ngày 26/6/2012 được xác lập bởi bà Phan Thị L với bà Trần Thị T, Phạm Phi H có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H được quyền quản lý, sử dụng, phần diện tích đất thửa 277-1, diện tích 217,2 m², thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P do ông Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hóa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/11/2021 kèm theo.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị L phải có nghĩa vụ liên đới giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 853292 cấp ngày 12/6/2017 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 217,2 m² thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P mà bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H đang quản lý, sử dụng theo như Quyết định của Tòa án và quy định của pháp luật đất đai.

4. Buộc bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị L tổng số tiền là 16.682.700 đồng (mười sáu triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm đồng).

5. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên về yêu cầu “Bồi thường thiệt hại tài sản”. Cụ thể: ông Nguyễn Thanh V phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại tài sản cho bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2022 bà Phan Thị L kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà đồng ý trả tiền hui cho bà T 55.000.000 đồng.

Ngày 06/4/2022 anh Nguyễn Thanh V kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, anh V không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 217,2 m² thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 16, tại xã P mà bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H yêu cầu vì bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho anh là hoàn toàn phù hợp. Anh không đồng ý liên đới hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 4.368.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L, anh V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bà L, anh V. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: bà L không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà L đồng ý trả 55 triệu cho bà T là tiền chơi hui. Bà L không có thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà T. Bà L chỉ chơi hui với bà T, các giấy tờ bà T đưa

bà L ký là tiền hui. Các biên nhận tiền là biên nhận tiền hui. Các biên nhận tiền được ghi trước thời điểm ký giấy sang đất. Không ai mua đất mà đưa tiền trước rồi ký giấy bán sau như vậy. Giấy nhận tiền ghi trong một cuốn sổ là sổ ghi hui. Giấy nhận tiền là 55 triệu mà giấy sang đất ghi 60 triệu là bất nhất. Bà T cũng trình bày là bà L còn thiếu tiền bà tiền hui là 12 triệu. Trong bản tự khai thì bà T khai là chưa có trả tiền hui nhưng tại phiên tòa sơ thẩm thì bà T nói bà L đã trả rồi. Giấy sang đất không phù hợp với quy định pháp luật do lúc này bà L đã 72 tuổi, không biết chữ, chỉ biết ký tên, giấy này là giấy bà T ghi sẵn, bà L chỉ ký tên vì nghĩ là ký tên chơi hui. Những người làm chứng cũng ký tên vào giấy do bà T đã viết sẵn. Người làm chứng không khách quan do họ không biết được việc bà L có bị ép buộc ký tên hay không. Nếu có việc chuyển nhượng thì hợp đồng này không có công chứng chứng thực, bà L không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng cũng không đủ theo quy định tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre. Chồng bà L chết nhưng chưa có thực hiện thủ tục thừa kế nên bà L không có quyền sử dụng đất vào thời điểm chuyển nhượng. Sau đó bà L mới được cấp quyền sử dụng đất. Anh V được cấp quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật do bà L tặng cho quyền sử dụng đất. Bà T không có nhận đất từ năm 2012 như bản án sơ thẩm nêu, đất tranh chấp là đất trống, bà Hoa cũng trình bày là không có chở bà L đi xuống đất để cắm trụ ranh. Bà T trình bày có vào đất đốn tre thì bụi tre này nhà anh V không sử dụng nên ai đốn anh V cũng không biết, không quan tâm. Bà T đổ đất sau thời gian khởi kiện. Bà T trồng cây xoài buổi sáng lúc 05 giờ, buổi chiều là Tòa lên thẩm định đất nên bà T hoàn toàn không có trồng cây hay canh tác gì. Diện tích này là không đủ tách thửa theo quyết định 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và 41/2019/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L, bà L đồng ý trả cho bà T 55 triệu đồng tiền chơi hui.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của bà L và anh V là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận, 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng:

Nguyên đơn giao nộp “Giấy sang đất” ngày 26/6/2012 được xác lập giữa bà Phan Thị L và bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H. Bà L và anh V không thừa nhận bà

L có ký tên vào giấy sang đất nêu trên và các biên nhận nhận tiền bán đất. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 3583/C09B của Phân viện khoa học hình sự tại TP. Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký “L” đứng tên Phan Thị L trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3, A5; chữ ký “L” dưới mục “Người nhận” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A4 so với chữ ký đứng tên Phan Thị L trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là do cùng một người ký ra. Từ đó có căn cứ xác định: Bà L đã ký tên vào giấy sang đất ngày 26/6/2012 cũng như ký tên nhận tiền 03 lần theo các biên nhận tiền ngày 15/5, ngày 19/5/2012. Do đó, xác định vào ngày 26/6/2012 bà Phan Thị L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T và ông Phạm Phi H. Mặc dù hình thức của hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm tuy nhiên ngày 04/03/2013, bà Phan Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất mà các bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng theo “Giấy sang đất” ngày 26/6/2012. Do đó, theo hướng dẫn tại điểm b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T, ông H không được xem là giao dịch vô hiệu.

[2] Về thực hiện hợp đồng:

Theo nguyên đơn trình bày, vợ chồng bà T đã vào sử dụng đất từ năm 2012. Bà L thừa nhận có biết sự việc bà T đã cho người khác vào đất đồn tre, trồng cỏ, đổ đất tại đất tranh chấp, bà L không có ý kiến phản đối. Bà L cũng xác định là bà có cùng con gái Nguyễn Thị Kim H1 có cắm ranh giao đất cho bà T phần đất ngang 5 mét, chiều dài hết đất như hiện trạng tranh chấp Tòa án thực hiện đo đạc. Tuy nhiên, theo bà L việc cắm ranh giao đất cho bà T không phải chuyển nhượng đất mà giao đất để thế chấp khi nào có tiền trả bà T thì bà T phải trả lại đất. Anh V thì không đồng ý và cho rằng bà T không có sử dụng đất từ năm 2012 mà đất tranh chấp do anh quản lý, sử dụng toàn bộ từ năm 2017 đến nay. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng gồm các ông, bà: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Huyền T, Dương Văn D, Nguyễn Thị Mỹ T đều xác định: Họ là người biết được bà L có chuyển nhượng đất cho bà T, bà T có cho Mỹ T trồng cỏ, đồn tre thì bà L cùng các con bà L không ai có ý kiến gì hết. Căn cứ lời trình bày của các bên và lời khai của những người làm chứng, có căn cứ xác định từ năm 2012 bà T đã được bà L giao phần đất này, bà L đã có chỉ ranh và hai bên tiến hành cắm để xác định ranh giới phần đất và bà T đã nhận đất và cải tạo đất, có trồng cây tuy nhiên cây trồng đã bị anh V chặt phá, anh V cũng thừa nhận và đồng ý bồi thường cho bà T.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H, bà T lập ngày 26/6/2012 chỉ là giấy viết tay, không tuân thủ hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng thì bà L đã giao đất cho bà T, bà T đã đổ cát,

khai thác tre, trồng cỏ trên đất và bên chuyển nhượng cũng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Nguyên đơn đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng (đã giao cho bị đơn tổng cộng 55.000.000 đồng so với tổng giá trị hợp đồng là 60.000.000 đồng), nguyên đơn đã được bị đơn giao đất, đã vào sử dụng đất từ năm 2012 và nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017 được xác lập giữa bà Phan Thị L và anh Nguyễn Thanh V. Theo đó, bà Phan Thị L tặng cho anh Nguyễn Thanh V thửa đất số 277 tờ bản đồ số 16 xã P. Tại thời điểm bà L xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho anh Nguyễn Thanh V khi đó có một phần thửa đất 277 (ký hiệu 277-1) diện tích 217,2 m² do bà Trần Thị T đang quản lý, sử dụng và bà L thừa nhận phần đất này bà đã giao cho bà T, có cắm ranh đúng với giấy sang đất ngày 26/6/2012 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh V thừa nhận khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà L thì anh V cũng biết là bà L có giao cho bà T diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, xác định sự việc ngày 02/6/2017 khi bà L xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh V toàn bộ thửa đất số 277, tờ số 16 xã P trong đó có phần đất do bà T, ông H đang quản lý, sử dụng nhưng bà L, anh V lại không hỏi ý kiến của bà T, ông H là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác được quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm buộc bà L và anh V có nghĩa vụ cùng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Xét về diện tích tối thiểu để được tách thửa, thấy rằng: Diện tích mà hai bên chuyển nhượng là 217,2 m² đất thuộc một phần thửa 277 tờ số 16 xã P và mục đích sử dụng đất mà nhà nước đã công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đất cây lâu năm nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được quy định tại Điều 3 của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, diện tích đất này bà T, ông H đã vào sử dụng từ năm 2012, đã đổ cát làm tăng giá trị đất, đã khai thác sử dụng đất và hơn nữa bà T, ông H làm nghề nông là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên tách thửa đối với diện tích tranh chấp này là cần thiết và phù hợp quy định tại mục 2 Điều 1 của Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên toàn bộ chi phí tố tụng do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là phù hợp.

Từ đó, toàn bộ kháng cáo của bà L và anh V là không có cơ sở nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Kháng cáo không được chấp nhận nên anh V phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 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 lý 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 Phan Thị L và anh Nguyễn Thanh V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS – ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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; các Điều 3, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; mục 2 Điều 1 của Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T, Phạm Phi H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2012 (hình thức là giấy sang đất) được xác lập bởi bà Phan Thị L với bà Trần Thị T, Phạm Phi H có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị L và anh Nguyễn Thanh V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 217,2 m² thuộc một phần thửa 277 (ký hiệu thửa 277-1), tờ bản đồ số 16, tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/11/2021 kèm theo).

Buộc bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà Phan Thị L số tiền là 16.682.700 đồng (mười sáu triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm đồng).

Các bên đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên về yêu cầu “Bồi thường thiệt hại tài sản”. Cụ thể: ông Nguyễn Thanh V phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại tài sản cho bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phan Thị L và anh Nguyễn Thanh V phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị T, ông Phạm Phi H số tiền là 4.368.000 đồng (bốn triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị L được miễn án phí.
- Anh Nguyễn Thanh V phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).
- Hoàn trả cho bà Trần Thị T, Phạm Phi H số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003493 ngày 10/01/2022, số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005931 ngày 24/02/2022 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn

đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006266 ngày 02/03/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị L được miễn án phí.

- Anh Nguyễn Thanh V phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006043 ngày 06/4/2022 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

Nguyễn Thị Ngọc Hương