| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ CẦN THƠ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **165**/2021/DS-PT
Ngày: 19/11/2021
*V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc
*Các Thẩm phán*: 1/- Bà Trương Thị Liên.
2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2021/DSST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2021/QĐPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**. sinh năm: 1964.
Chị **Nguyễn Thị Thu N1**. sinh năm: 1990.
Anh **Nguyễn Tấn L**. sinh năm: 1997.
Cùng địa chỉ: ấp B, xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.
Chị **Nguyễn Thị Ánh N2**. sinh năm: 1985. Địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.
Chị **Nguyễn Thị Xuân N3**. sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ.
Bà N, chị Thu N1, anh L, chị Ánh N2 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho: chị Xuân N3 (*văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020*).

2. Bị đơn: Bà **Bùi Thị Nh**. sinh năm: 1949. Địa chỉ: ấp B, xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Bùi Văn M**. sinh năm: 1988. Ngụ cùng địa chỉ bị đơn.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị Nh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Các nguyên đơn thông qua người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Xuân N3 trình bày:*

Vào năm 1998, cha của chị là ông Nguyễn Phong P (chết ngày 15/6/2019) có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Nh phần đất ngang 3m, dài từ ranh thửa 1047 (của bà N đứng tên giấy) đến tỉnh lộ 922. Phần đất này thuộc thửa 1020 của bà Nh (chuyển đổi một phần từ thửa 76 thành 1020), đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay là "Tờ giấy xác nhận lập ngày 02/5/1998", được lập thành một bản do ông P là người viết, không ai chứng kiến, giá chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 24k, giao nhận vàng xong. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình chị trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Trước khi tranh chấp, gia đình chị có yêu cầu bà Nh tách phần đất chuyển nhượng nhưng bà Nh không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu bà Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên, tách bộ cho bà N đứng tên phần đất này.

* *Bị đơn bà Bùi Thị Nh trình bày*:

Không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông P. Nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc thửa 76 (không rõ hiện nay là thửa 76 hay thửa 1020) do bà đứng tên giấy. Vì gia đình ông P không có lối đi ra tỉnh lộ 922 nên có thỏa thuận "chia đất" của bà để làm lối đi (bà chỉ cho sử dụng, không chuyển nhượng), phần đất có kích thước ngang 2m, dài từ giáp ranh đất nhà bà N ra tỉnh lộ 922. Hai bên có lập giấy tay là "Tờ giấy xác nhận lập ngày 02/5/1998", được lập thành một bản do bên ông P viết và cất giữ bản chính giấy tay, bà chỉ ký, không ai chứng kiến, với giá chia đất là 1,5 chỉ vàng 24k, bà đã nhận đủ vàng. Mặc dù bà chỉ "chia" 2m ngang, nhưng gia đình ông P sử dụng lấn thêm 1m nữa thành chiều ngang 3m. Tuy nhiên, do là hàng xóm nên bà vẫn để cho sử dụng đến nay. Nay phía nguyên đơn cho rằng bà có chuyển nhượng và yêu cầu tách quyền sử dụng cho bà N đứng tên, bà không đồng ý vì bà không chuyển nhượng mà chỉ chia cho sử dụng. Đồng thời bà có yêu cầu phản tố đòi lại phần đất này, nhưng phần chiều ngang 2m mà bà đã chia trước đây bà đồng ý trả lại giá trị cho nguyên đơn theo giá Nhà nước quy định.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn M trình bày*: Anh là con của bà Nh và hiện đang cùng bà Nh sử dụng thửa đất mà nguyên đơn tranh chấp. Anh thống nhất ý kiến của bà Nh, không có yêu cầu gì khác.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 86/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 đã tuyên:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.*

*Buộc bà Bùi Thị Nh có trách nhiệm tách thửa sang tên cho nguyên đơn gồm Nguyễn Thị Xuân N3, Nguyễn Thị Ánh N2, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Thu N1 và Nguyễn Tấn L được quyền sử dụng diện tích 39,4m$^2$, thuộc một phần thửa 1020, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.*

*Ghi nhận yêu cầu của nguyên đơn là nhập phần diện tích 39,4m$^2$ vào thửa 1034, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, huyện L, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất.*

*Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 18/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. (Đính kèm bản án).*

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

Ngày 07/6/2021 bị đơn bà Bùi Thị Nh kháng cáo không đồng ý tách quyền sử dụng đất chiều ngang 2m cho nguyên đơn, bà yêu cầu lấy lại phần đất này và đồng ý bồi thường theo quy định Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: do bị đơn đã ký tên đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 2m, dài từ nhà ra đến lộ cho gia đình nguyên đơn để làm lối đi từ năm 1998 với giá 1,5 chỉ vàng 24k. Hai bên đã giao nhận đất và vàng xong, nguyên đơn sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng để làm lối đi từ năm 1998 đến nay. Do đó có căn cứ chứng minh đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của bị đơn.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn phải tách bộ chuyển quyền cho nguyên đơn diện tích đất chuyển nhượng để nguyên đơn sử dụng làm lối đi. Bị đơn phản tố cho rằng không có việc chuyển nhượng và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Tuy nhiên, thời điểm các bên xác lập giao dịch trong vụ án này là năm 1998 nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để điều chỉnh là không đúng.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đòi nguyên đơn phải trả lại đất và đồng ý bồi thường theo quy định Nhà nước. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Theo "Giấy xác nhận ngày 02/5/1998*"* (BL 25) đã ghi*: "Tôi tên Bùi Thị Nh, cư ngụ ấp Thới Phong, xã Thới Lai, Ô Môn, Cần Thơ. Nay tôi đồng ý chia cho hộ Nguyễn Phong P ngụ ấp Thới Phong. Đất ruộng làm đường đi từ đất nhà ra lộ xe, chiều ngang 2m. Đồng thời hộ Nguyễn Phong P có trả cho tôi 1 chỉ 5 vàng 24 (một chỉ rưỡi vàng hai mươi bốn). Nay tôi làm giấy xác nhận cho hộ Nguyễn Phong P để làm bằng*". Vì vậy có căn cứ xác định bị đơn có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho nguyên đơn để làm lối đi là có thật. Việc bị đơn lập luận "*chia đất*" có nghĩa là cho sử dụng chứ không phải chuyển nhượng là không hợp lý và không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng.

[3] Mặc dù giao dịch của hai bên không được lập thành hợp đồng theo mẫu, không có công chứng, chứng thực, tức là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, việc giao dịch chuyển nhượng được ký kết do đôi bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về diện tích đất, giá cả, phương thức thanh toán và cũng đã giao nhận đất, giao nhận vàng xong. Nguyên đơn đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng vào mục đích làm lối đi từ năm 1998 đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối, cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này không bị coi là vô hiệu theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn xin chuộc lại đất và buộc bị đơn có trách nhiệm tách thửa sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng 39,4m$^2$ cho nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ.

Do Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 18/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có nhầm lẫn trong việc ghi ký hiệu diện tích vị trí đất tranh chấp, nên đã được thay thế bằng Bản trích đo địa chính số 63/TTKTTNMT ngày 15/10/2021 tại vị trí ký hiệu (B).

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần giữ y án sơ thẩm như quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Các phần khác không có kháng cáo không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: tuy kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ:* Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 130, 131, 133, 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử**: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ y án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Nh với hộ nguyên đơn theo "Giấy xác nhận ngày 02/5/1998", diện tích 39,4m$^2$ (ký hiệu B), thuộc một phần thửa 1020, tọa lạc ấp B, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ do bà Bùi Thị Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00619 ngày 18/12/2008; theo Bản trích đo địa chính số 63/TTKTTNMT ngày 15/10/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (*Kèm theo bản án*).

Các nguyên đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và xin nhập diện tích 39,4m$^2$ vào thửa 1034, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị N đứng tên.

Kiến nghị cơ quan thẩm quyền điều chỉnh tách diện tích đất nói trên từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Nh sang cho nguyên đơn theo yêu cầu.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Nh về việc đòi nguyên đơn trả lại diện tích đất chuyển nhượng 2m ngang.

3/- Về án phí sơ thẩm: Các nguyên đơn phải chịu 300.000đ, chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 015878 ngày 02/10/2020 thành án phí.

Bị đơn được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá 4.600.000đ: bị đơn phải chịu 3.000.000đ, nguyên đơn chịu 1.600.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong, nên bị đơn phải nộp trả lại nguyên đơn 3.000.000đ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

*(Đã ký)*

**Trần Tuấn Quốc**

*Nơi nhận* :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Thới Lai.
- Chi cục THADS.Thới Lai.
- Lưu (HS - 2b).