TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh P1**

Số: **40**/2020/DS-PT
Ngày: 18/02/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử P1 thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử P1 thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2019/TLPT-DS ngày 17/12/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P1 thẩm số: 319/2019/QĐ-PT ngày 30/12/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn P1, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã QS, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B – Luật sư tại Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội luật gia tỉnh Bến Tre

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị S1, sinh năm 1963

Địa chỉ: 161/5 ấp P, xã QS, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Lưu Hồng P1, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã NT, thành phố BT , tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Ông Võ Văn P2, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 340/3B ấp QA, xã QS, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1965 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 340/3 B ấp QA, xã QS, huyện CT, tỉnh Bến Tre

Ông Lê Hoàng Đ1, sinh năm 1956

Địa chỉ: 161/5 ấp P, xã QS, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Hoàng Đ1: Ông Lưu Hồng P1, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã NT, thành phố BT , tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập:*

Ông Võ Thành D, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp 3, xã QS, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Bà Võ Thị S1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn P1 và người đại diện theo ủy quyền của ông P1 là bà Nguyễn Thị Nguyệt trình bày:

Vào năm 1996 bà Võ Thị S1 (là em của ông P1) cầm thửa đất số 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (theo kết quả đo đạc thực tế bao gồm thửa mới thửa 74-2,183,190, và 548-1) với tổng diện tích 3257,9 m^2 cho ông Phan Thanh Hải. Do không có tiền chuộc đất bà S1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P1 phần đất trên với giá 05 cây vàng 9999 24k. Ông P1 đã giao đủ cho bà S1 05 cây vàng, bà S1 cũng đã giao đất cho ông P1 sử dụng từ năm 1998 đến nay. Sau khi nhận đất ông cất nhà kiên cố và trồng dừa trên đất. Năm 2007 khi đoàn đo đạc tiến hành đo chính quy toàn bộ đất, ông đã kê khai đo xác nhập phần đất ông P1 nhận chuyển nhượng của bà S1 và phần đất ông đang đứng tên quyền sử dụng. Năm 2010 thửa đất1491 tờ bản đồ số 02 bị giải tỏa để làm đường thì nhà nước đền bù cho ông P1 phần diện tích đất thuộc phần đất tranh chấp và giá trị căn nhà cùng với những cây dừa ông đã trồng trên đất này. Cũng vào năm 2010 ông và con trai ông là Võ Văn P2 xây thêm một căn nhà kiên cố phía trong cũng nằm trên đất tranh chấp. Cả hai lần xây cất nhà kiên cố bà S1 biết không có ý kiến gì. Ông P1 đã có tiến hành bơm cát san lấp mặt bằng từ ruộng lên bờ hơn 1000m^2 đất, bà S1 biết mà vẫn không có ý kiến gì. Ông P1 khởi kiện yêu cầu bà S1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo kết quả đo đạc thực tế bao gồm thửa mới thửa 74-2,183,190, và 548-

1 với tổng diện tích 3257,9m^2, yêu cầu bà S1 tiến hành sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất trên cho ông P1 .

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Võ Thị S1 và đại diện theo ủy quyền của bà S1 đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 là bà Nguyễn Thị Vân A trình bày:

Bà S1 có ký tờ thục đất đề ngày 28/12/1995 (Al) với ông Hải, thời gian là 02 năm. Bà S1 hoàn toàn không có ký vào tờ sang nhượng đất đề ngày 18/3/1997. Ông P1 cất nhà kiên cố, sang lấp mặt bằng và trồng cây trên đất bà S1 không biết, cũng không biết nhà nước có chi trả tiền giải tỏa đền bù vì bà S1 làm ăn xa. Đồng thời khẳng định tại biên bản hòa giải ở xã bà S1 không có trình bày bà có ủy quyền cho ông P1 nhận tiền đền bù, do cán bộ xã QS ghi không đúng thông tin nhưng bà có ký tên vì không đọc nội dung biên bản. Bà S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà S1 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng cầm đất, yêu cầu ông P1 trả lại đất và bà sẽ trả lại cho ông P1 20 chỉ vàng 9999 24k. Đồng thời bà S1 yêu cầu ông P1 trả lại cho bà S1 147.178.000 đồng là tiền đền bù đất và tiền lãi của số tiền này từ tháng 11 năm 2010 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 0.75%/tháng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn P2 trình bày: Năm 2010 khi anh về ở trên đất thì ông P1 là ba ruột cho anh cất nhà kiên cố trên đất, theo anh đất này ba anh đã nhận chuyển nhượng của bà S1. Khi ba anh và anh cất nhà thì bà S1 có đến nhà chơi và bà S1 không có ký kiến phản đối. Căn nhà này do ba của anh đã xây cất cho vợ chồng anh ở, anh và vợ anh có đầu tư tu bổ thêm nhưng anh đồng ý xem như toàn bộ căn nhà trên đất là do ông P1 xây cất . Việc Tòa giải quyết phần đất tranh chấp có liên quan đến căn nhà trên đất, anh đồng ý xác định toàn bộ giá trị căn nhà là thuộc quyền sở hữu của ông P1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H trình bày: Chị là vợ của anh Võ Văn P2, chị về sống trên phần đất tranh chấp khoảng 07 năm. Khi chị về làm vợ anh P2 trên đất đã có căn nhà. Cách đây 05 năm chị cùng với anh P2 tu bổ và cất thêm căn nhà rộng ra. Chị đã có công sức cùng anh P2 xây cất thêm căn nhà này. Việc tranh chấp giữa ông P1 và bà S1 chị không có ý kiến, chị có nghe ba mẹ chồng nói lại đất này ba mẹ chồng chị chuyển nhượng của bà S1.Tất cả các ý kiến của anh P2 chồng chị về căn nhà trên đất chị thống nhất. Do bận công việc buôn bán nên chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị trong những phiên công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 47/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng Điều 705, 706, 707,711, 712 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 127 Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 18/3/1997 giữa ông Võ Văn P1 và bà Võ Thị S1, ông Lê Hoàng Đ1.

Buộc bà Võ Thị S1 và ông Lê Hoàng Đ1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/1997 tiến hành sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo kết quả đo đạc thực tế bao gồm thửa 74-2, 183,190, 548-1 với tổng diện tích 3257,9m^2 (có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 28/10/2019 bà Võ Thị S1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp P1 thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Toà P1 thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữa yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa bà S1 và ông P1 là có thật, căn cứ là giấy thục đất và giấy sang nhượng đất. Bà S1 có thừa nhận việc cầm cố đất với ông Hải, nội dung của giấy thục đất và giấy sang nhượng đất có liên quan đến nhau. Sau khi nhận đất từ ông Hải vào năm 1998 thì ông P1 có cho người khác thuê lại đất và cất nhà hai lần. Đồng thời, ông P1 bơm cát, cải tạo đất. Bà S1 biết nhưng không phản đối gì. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị S1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "Tờ nhượng đất ruộng ngày 18/3/1997". Buộc bà bà S1 thực hiện hợp đồng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (thửa mới gồm các thửa 74-2,183,190, và 548-1 với tổng diện tích 3257.9m^2) và yêu cầu bà S1 làm thủ tục

sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông. Bị đơn S1 cho rằng bà chỉ cầm cố chứ không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn ông Võ Văn P1, từ đó các bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng cầm đất, yêu cầu ông P1 trả lại đất và bà sẽ trả lại cho ông P1 20 chỉ vàng 9999 24k. Đồng thời bà S1 yêu cầu ông P1 trả lại cho bà S1 147.178.000 đồng là tiền đền bù đất và tiền lãi của số tiền này từ tháng 11 năm 2010 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 0.75%/tháng

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị S1. Không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên bị đơn bà Võ Thị S1 có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận phản tố của bà .

[2] Về nguồn gốc đất:Theo sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có có căn cứ khẳng định toàn bộ thửa đất 1491, tờ bản đồ số tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp bao gồm các thửa 74-2, 183 và 548-1 với tổng diện tích 3257,9m^2) có nguồn gốc trước đây là của bà S1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12/5/1995 cho bà Võ Thị S1 và trong phần đất đo thực tế có một phần đất của ông Võ Văn P1 đo nhập vào.

[3] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi bà S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, bà S1 không canh tác mà thục phần đất này cho ông Phan Thanh Hải vào ngày 16/02/1996 (nhằm ngày 28/12/1995 âm lịch). Do không có tiền chuộc lại đất nên bà S1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P1 phần đất trên với giá chuyển nhượng 05 lượng vàng 24k vàng 9999. Bà S1 cho rằng bà chỉ cầm cố phần đất tranh chấp cho ông P1 chứ không có chuyển nhượng, nhưng suốt quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn không cung cấp được cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh giao dịch giữa các bên là cầm cố đất chứ không P1 chuyển nhượng đất. Trong khi đó ông P1 cung cấp chứng cứ là tờ nhượng đất đề ngày 18/3/1997 và tờ thục đất ngày 28/12/1995 âm lịch để chứng minh việc bà S1 đã chuyển nhương phần đất tranh chấp cho ông P1. Ngoài ra, bà S1 còn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1. Ông P1 quản lý, canh tác phần đất này từ năm 1998, ông P1 đã trồng dừa trên đất và có xây trên đất một căn nhà kiên cố và thực hiện nghĩa vụ thuế.

Khi Nhà nước có chủ trương đo đạc tổng thể vào năm 2007 thì phần đất tranh chấp do ông P1 trực tiếp kê khai, chỉ ranh đo đạc nhập chung với phần đất do ông đứng tên quyền sử dụng, kê khai đo đạc chung. Năm 2010 khi Nhà nước thu hồi một phần đất thì ông P1 là người trực tiếp nhận tiền đền bù. Bà S1 cho rằng bà không biết việc Nhà nước đền bù phần đất bị thu hồi là không phù hợp với thực tế.

Vì tại thời điểm này, gia đình bà S1 sinh sống tại địa phương và cũng có một phần đất khác gần khu vực đất tranh chấp, nhưng không có đăng ký kê khai phần đất tranh chấp.

Năm 2010 ông P1 và con trai ông là Võ Văn P2 xây thêm một căn nhà kiên cố phía trong cũng nằm trên đất tranh chấp. Cả hai lần xây cất nhà kiên cố bà S1 biết nhưng không có ý kiến gì. Người đại diện theo ủy quyền của bà S1 thừa nhận phần đất tranh chấp do ông P1 sử dụng ổn định từ năm 1998, đến năm 2017 mới có tranh chấp (do ông P1 đã nhiều lần yêu cầu S1 làm thủ tục chuyển quyền cho ông nhưng bà S1 không thực hiện nên ông P1 mới khởi kiện yêu cầu bà S1 thực hiện hợp đồng). Bà S1 cho rằng bà không biết việc ông P1 xây nhà trên đất là không hợp lý.

[4] Do đó, từ những tình tiết nêu trên đã có căn cứ khẳng định bà S1 có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre cho ông P1, ông P1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà S1 và nhận đất canh tác từ năm 1998 đến nay. Ông P1 đã cất nhà kiên cố và trồng cây trên đất, phía bà S1 không phản đối và ông P1 cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[5] Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện đầy đủ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào quy định tại điểm b.2, phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận tờ nhượng đất đề ngày 18/3/1997 là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S1.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị S1 P1 chịu án phí dân sự P1 thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị S1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Áp dụng Điều 705, 706, 707,711, 712 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 127 Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 18/3/1997 giữa ông Võ Văn P1 và bà Võ Thị S1, ông Lê Hoàng Đ1.

Buộc bà Võ Thị S1 và ông Lê Hoàng Đ1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/1997 tiến hành sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1491 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo kết quả đo đạc thực tế bao gồm thửa 74-2, 183,190, 548-1 với tổng diện tích 3.257,9m^2 (có họa đồ kèm theo).

Bà Võ Thị S1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông Võ Văn P1 số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 5.793.000 (năm triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn) đồng

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng bà Võ Thị S1 P1 nộp được trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0020512 ngày 01/11/2018.

Chi cục thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Võ Văn P1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0016946 ngày 27/4/2018.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Võ Thị S1 số tiền 3.675.000 (ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003167 ngày 26/4/2019.

3. Án phí dân sự P1 thẩm:

Bà Võ Thị S1 P1 nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí P1 thẩm theo biên lai thu số 0007162 ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành là đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người P1 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án P1 thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV & THA;;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P1 THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngọc Hương