

Bản án số: 245/2024/DS-PT
Ngày 18- 6 - 2024
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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 409/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1941.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn C, sinh năm: 1956 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Thanh B, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

4. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962 (vắng mặt)

6. Bà Ngô Thị Đ (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V trình bày:* Vào năm 2003 bà L nhận chuyển nhượng phần đất với bà Nguyễn Ngọc Á diện tích đất ngang 6 mét, dài từ lộ xuống sông nông trường khoảng 30 mét, được chính quyền địa phương xác nhận, giá hai bên tự thỏa thuận, sau khi chuyển nhượng bà L nhận đất của bà Á giao, và làm bờ kè, khi chuyển nhượng không biết là đất của bà S, khi chuyển nhượng cập ranh của bà S, đến năm 2010 nhà nước làm cầu R nhỏ làm vỉa hè có thu hồi diện tích 55,5 mét của bà L, bà L có nhận tiền bồi thường số tiền 27.095,766 đồng, vào năm 2011, cán bộ đo đạc xuống đo đạc có mặt bà Á và bà S, ký giáp ranh bà L có đăng ký làm Quyền sử dụng đất có thể hiện trên bản đồ địa chính phần còn lại ngang 6 mét, dài 21 mét tổng diện tích 126m², đến năm 2017 nhà nước có chỉ thị cấp Quyền sử dụng đất thì 8 hộ dân xin đăng ký, nhưng bà Á và bà S không ký giáp ranh kéo dài cho đến năm 2020. Ngày 08/01/2020 ông Phạm Văn H kêu V trước 7 giờ sáng mai chỉ ranh cho bà cặm mố, trong khi bà V gặp ông Nguyễn Minh D và 12 người nam gây áp lực cho bà V. Ông D xác định phần đất này ông đã sang và có chủ quyền rồi, sau đó bà có gặp ông Quốc H1 nói tôi sang của Quốc D1 rồi, nếu chị tức thì báo công an lập biên bản tôi không nói chuyện với chị. Nay trước tòa bà đại diện cho bà L yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Á giao lại cho bà L phần đất ngang 6 mét, dài 21 mét, tổng diện tích 126m², tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

** Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Á trình bày:* Nguồn gốc đất trước đây là của vợ chồng bà. Khi vợ chồng bà ly hôn, Tòa án giải quyết buộc chồng bà giao lại cho bà S diện tích đất 11.342m² nhưng bà S vẫn giao bà quản lý hộ. Khi các hộ dân có nhu cầu mua đất thì bà đại diện cho bà S và ông C đứng ra bán cho ông B đại diện cho 06 hộ dân mua. Bà xác định phần đất bán cho các hộ dân là phần bờ vuông nuôi tôm ra mé sông, ghi chiều ngang chứ không ghi chiều dài vì đất bảo lưu, ai bao chiếm bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu, khi mua bà giao đất các hộ dân làm bờ kè. Khi nhà nước làm lộ và vỉa hè đã sử dụng hết phần đất của các hộ này. Bà chỉ đứng ra bán dùm chứ không hưởng lợi gì từ việc mua bán. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Hồng S trình bày:* Việc bà Á đứng ra đại diện cho vợ chồng bà để sang nhượng đất cho ông B đại diện cho 06 hộ dân là có, nhưng diện tích sang nhượng ngang 5m, dài từ mé lộ xóm đến mé sông N (kính xăng mức) trước đây chứ không phải dài 21m. Khi nhà

nước làm lộ đã thu hồi hết phần đất các hộ này. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

* Ông Trần Thanh B trình bày: Về diễn biến mua bán đất như nguyên đơn trình bày là đúng, ông xác định khi mua từng hộ riêng từng người và có hợp đồng riêng, nhưng hiện nay ông xác định nhà nước bồi thường chỉ còn lại khoảng vài mét, ông ông không trình bày gì thêm. Ông từ chối tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, không khiếu nại gì về sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:409/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị L về việc buộc Nguyễn Ngọc Á giao phần đất ngang 6m, dài 21m, tổng diện tích 126m² tọa lạc khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, tổng số tiền 1.975.000 đồng (đã thanh toán xong).

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

Ngày 16/11/2023, bà Nguyễn Thị V đại diện theo ủy quyền bà L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến nguyên đơn vẫn giữ nguyên theo yêu cầu khởi kiện và kháng cáo

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 409/2023/DS-ST ngày 06/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định. Phần đất của các đương sự tranh chấp được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tổng diện tích 126m², tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[2] Về nguồn gốc phần đất chuyển nhượng trước đây là của bà Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Văn T1. Khi bà Á và ông T1 ly hôn, thỏa thuận giao lại cho bà Nguyễn Hồng S phần đất có diện tích 11.342m². Thời điểm này bà Á và ông T1 cũng như bà S chưa ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/8/2003, bà Á viết giấy tay chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L phần đất chiều ngang 6m, không thể hiện chiều dài, bà Á giao đất cho bà L, sau đó bà L làm

bờ kè, sau đó công trình nhà nước làm lộ có bồi thường cho bà L, bà L nhận tiền bồi thường, phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 6m, nhưng không thể hiện chiều dài và vị trí cụ thể chỉ nói tới sông N.

Tại lời khai ông Trần Thanh B ngày 21/8/2023 xác định có nhận chuyển nhượng 4 nền đất của bà S, Á và nhận thêm 2 nền cho bà B1 và bà H2. sau đó ông đã bán hết 6 nền giá mỗi nền khoảng 130.000.000 đồng. Tổng cộng khoảng 700.000.000 đồng. Ông B cũng xác định sang từ bờ vuông đến mé sông N, nhà nước làm lộ ngay phần đất nhận sang nhượng, nên không còn đất.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2003: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được cơ quan thẩm quyền hay công chứng, chứng thực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Về hình thức, nội dung, điều kiện, trình tự thủ tục, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ và đảm bảo các điều kiện, trình tự thủ tục do pháp luật đất đai quy định. Bởi bà Á không phải là người quản lý và sử dụng hợp pháp phần đất đã chuyển nhượng vì đã có quyết định của Tòa án giao phần đất cho bà S; bà S có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; không được công chứng hợp đồng; không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng đất không ghi nhận vị trí, kích thước và diện tích cụ thể, chỉ ghi nhận chiều ngang, không có chiều dài; có mô tả tứ cận Đ1, T2, N, B2 nhưng không hợp lý.

Theo sơ đồ hiện trạng phần đất các hộ dân tranh chấp với bà S thì phần đất ông L1 nằm cặp ranh phần đất bà Nguyễn Thị L nằm cặp ông Lê Văn L2 và ông Phan Văn P, không thể hiện bà S. Trường hợp hướng Nam giáp đất bà S thì phần đất được nhà nước thu hồi đất làm lộ và vỉa hè, có còn đất bà L hay không. Hơn thế nữa, bà Á, bà S cho rằng khi làm lộ, nhà nước thu hồi ngang 6m, dài không thể hiện là không phù hợp, vì trong Quyết định thu hồi đất thể hiện diện tích 55,5m², tổng giá trị bồi thường 27.095.766 đồng. Hiện trạng phần đất thực tế hiện nay so với hợp đồng chuyển nhượng trước đây không còn, vì đã được giải tỏa thi công đường cầu R nhỏ và lộ S rộng là 10m, hành lang lộ giới (vĩa hè) rộng 7m. Phần đất còn lại của bà S là hướng Nam, sau khi đăng ký và được cấp quyền sử dụng. Theo đơn xin chuyển nhượng ghi là chuyển nhượng thành quả lao động chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nghĩa của Luật đất đai quy định. Như vậy, theo quy định của Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập văn bản hợp đồng theo quy định, phải được công chứng, chứng thực cơ quan có thẩm quyền và phải đăng ký, đơn xin chuyển nhượng do P1, Trưởng Ban N1 ký xác nhận bà Nguyễn Ngọc Á là bên chuyển nhượng. Điều này không phù hợp về điều kiện và trình tự, thủ tục do Bộ luật dân sự và pháp luật đất đai quy định.

[4] Mặt khác, bà V đại diện theo ủy quyền của bà L xác định diện tích chuyển nhượng có chiều ngang là 6m, dài 27m. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh chiều dài là 27m như nguyên đơn trình bày. Trên giấy tờ chuyển nhượng chỉ thể hiện chiều ngang là 6m, dài từ lộ xuống sông N. Như vậy chiều dài không thể hiện mà chỉ thỏa thuận xuống sông nông trường. Như vậy cho thấy từ bờ vuông (lộ) đến sông N, nếu là đất bảo lưu ven sông thì

không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nguyên đơn cho rằng phía trên có lộ, đo từ lộ xuống sông chiều dài là dài 27m. Theo bà S xác định, lộ trước đây là bờ vuông (người ta gọi bờ vuông là lộ, lối đi) mà hiện tại là vỉa hè có trồng hàng me (phần này đã bị nhà nước thu hồi), chứ bên trong là đất vuông của bà S, không có lộ. Qua kiểm tra thực tế tại biên bản thẩm định ngày 19/10/2023 thì thực tế không có con lộ như nguyên đơn trình bày, đồng thời ông T1 là phó khóm 7 (công tác lâu năm ở địa phương) xác định trên phần đất trước đây chỉ có bờ vuông (lối đi) mà hiện nay là vỉa hè đã được nhà nước bồi thường.

Bà V đại diện ủy quyền của bà L và bà S xác định phần đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa số 310 diện tích 791 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên. Tuy nhiên, từ trước đến nay phía nguyên đơn không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Qua kiểm tra sổ mục kê địa chính, cũng không có tên bà L.

Hơn nữa, tại lời trình bày của ông B xác định phần đất bà L được nhà nước bồi thường còn lại vài mét, nhưng không biết là bao nhiêu mét trên thực tế và ông B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thật sự là còn vài mét như ông B trình bày hay không.

Lời khai bà Á, vị trí bán đất chiều dài từ bờ vuông xuống sông N đất cặp bờ vuông khoảng 5, 6m còn lại là mặt sông N, không nói diện tích cụ thể bao nhiêu. Việc chuyển nhượng đã giao đất giao tiền xong, bên nhận chuyển nhượng có làm bờ kè. Bà V yêu cầu xác minh, vì bờ kè do bà L làm, hiện nay nằm dưới vỉa hè hiện hữu.

Lời khai bà S cho là ông Trần Thanh B và các hộ dân mua đất là dự đoán mở lộ, nhưng sau đó làm lộ và vẽ vỉa hè ngay phần đất chuyển nhượng nên ông B không còn đất. Phần dưới mặt sông N thì không được bồi thường.

Lời khai ông B không xác định được vị trí mua bán, khi mua thỏa thuận tất cả 6 nền, gia đình ông 4 nền 1 nền của bà H2, 1 nền của bà B1 ông đứng ra thỏa thuận chuyển hết cho ông Nguyễn Minh D, mỗi nền trung bình 130 triệu có lên thị trấn ký, có bà S, ông D, ông và ông H1 (BL 172)

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L buộc bà Á giao phần đất ngang 6m, dài 21m tại tổ H, khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Án sơ thẩm quyết định không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Ngọc Á giao phần đất ngang 6m dài 21m tổng diện tích 126m². Theo mảnh trích đo ngày 25/7/2018 là có căn cứ

[5] Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới cho nên không chấp nhận kháng cáo của đương sự .

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là hoàn toàn phù hợp với các phân tích trên.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc 1.975.000 đồng, do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải tự chịu theo quy định.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 409/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị L về việc buộc Nguyễn Ngọc Á giao phần đất ngang 6m, dài 21m, tổng diện tích 126m² tọa lạc khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Cà Mau).

2. Về chi phí đo đạc thẩm định: Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, tổng số tiền 1.975.000 đồng (đã thanh toán xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu, thuộc trường hợp được miễn. Ngày 30/11/2017, bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007578 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu, thuộc trường hợp được miễn.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;

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

- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

(Đã ký)

Dương Hùng Quang