TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT
Ngày: 18-02-2022
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 Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Huỳnh Văn Út

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại D Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 07 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sư sơ thẩm số: 123/2021/DS-ST ngày 17 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2021/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Mai Thị P, sinh năm 1964; Cư trú tại: Khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn*: 1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967;

2. Ông Lâm Việt H, sinh năm 1960;

Cùng cư trú tại: Khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông H: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; Cư trú tại: Ấp Cái Đôi Vàm, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1960; Cư trú tại : Khóm 5, thị trấn A, huyện Trần B, tỉnh C (Có mặt).

2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1971;

3. Bà Lê Thị D1, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Khóm 5, thị trấn Trần A, huyện Trần B, tỉnh C.

Người đại đại theo ủy quyền của ông S, bà D1: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; Cư trú tại: Ấp Đ, thị trấn E, huyện F, tỉnh C (Có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Mai Thị P là nguyên đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên toà thể hiện:

Nguồn gốc phần đất là do cha mẹ bà P cho bà vào năm 1996, bà được UBND huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.570m^2, do bà là Mai Thị P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1997 bà có vay của bà T 03 chỉ vàng 24k, đến cuối năm 1999 bà T tính lãi và gốc là 12 chỉ vàng 24k, nên bà và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất ngang 18 mét, dài đến hậu khoảng 72 mét là 18 chỉ vàng 24k để trừ số vàng là 12 chỉ vàng 24k, bà T đưa thêm cho bà 06 chỉ vàng 24k (việc thỏa thuận không có làm giấy tờ), bà giao đất cho bà T từ năm 1999, việc giao đất không có đo đạt cụ thể nhưng có nói khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đo lại. Đến năm 2012 bà T cất nhà ở.

Năm 2003 bà T nói đất thiếu, chỉ có 17 mét, nên kêu bà hoàn lại 01 chỉ vàng 24k, sau đó bà có trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k (không có làm giấy tờ).

Năm 2006 bà T khởi kiện ông Tảo tranh chấp ranh đất, bà có trình bày là có chuyển nhượng cho bà T 18 mét ngang, chuyển nhượng cho ông Tảo 21 mét ngang.

Nay bà thống nhất là chuyển nhượng cho bà T ngang 17 mét, dài 72 mét. Hiện nay bà T đang quản lý của bà ngang 18,1mét, dài 79 mét nên bà yêu cầu bà T phải giao lại phần đất ngang 1,1 mét, dài 79 mét. Diện tích là 87,12m^2 cho bà.

Tại Bản tự khai ngày 16/5/2020, bị đơn bà Lê Thị T trình bày: Vào ngày 15/5/1998 bà có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của ông Võ Văn D và bà Mai Thị P vị trí như sau: Ngang mặt tiền giáp với đê hướng về phía nam là 18 mét, ngang mặt hậu giáp với đất của ông Phạm Văn Ở (nay là ông Phạm Văn Rồng) là 18 mét; chiều dài giáp với ranh của ông Tảo là 18 tầm (tầm 3 mét); chiều dài giáp với đất của bà P và ông D là hơn 21 tầm. Việc bà P cho rằng bà lấn ngang mặt tiền là 1,1 mét, dài 78,2 mét là không đúng, không có căn cứ. Nay bà yêu cầu bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Mặc khác, phần đất bà chuyển nhượng không phải cùng ông Lâm Việt H. Đất này bà sang chung với ông Lê Văn S và bà Lê Thị D1 là em ruột của bà (do hùn mua). Trong đó, phần của bà là 09 chỉ 6 phân vàng 24k, ông S 06 chỉ vàng 24k, bà D1 06 chỉ vàng 24k. Thời điểm đó bà và ông H chưa đăng ký kết hôn. Năm 2005 bà và ông H kết hôn và xây nhà sinh sống trên phần đất này.

Tại Biên bản hòa giải ngày 5/6/2020, bị đơn ông Lâm Việt H trình bày: Vào năm 1998 bà T nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà P ngang 18m, dài 72 mét, giá chuyển nhượng là 21 chỉ 06 phân vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy tay

do ông Võ Văn D ký tên, việc chuyển nhượng bà T đã giao đủ vàng và bà P đã giao đất từ năm 1998, phần đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông và bà T kết hôn năm 2005, đến năm 2012 mới về cất nhà trên đất này ở cho đến nay. Nhà xây dựng ngang 5m, dài 40m (nhà xây dựng nằm trên phần đất tranh chấp). Việc vay vàng giữa bà T và bà P, ông không biết và bà P cho rằng có trả lại 01 chỉ vàng 24k, ông cũng không biết.

Ngày 01/9/2019 bà T có đơn yêu cầu Khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời hòa giải ngày 25/11/2019 có nội dung bà T yêu cầu phần đất ngang 17 mét, dài 72 mét là bà T muốn ký giáp ranh để làm quyền sử dụng đất, còn thực tế chuyển nhượng là ngang 18 mét, dài 72 mét.

Nay ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn ngang 0,1 mét x dài 72 mét theo giá trị nhà nước định. Phần còn lại không đồng ý.

Tại bản án dân sư sơ thẩm số: 123/2021/DS-ST ngày 17 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P, yêu cầu bị đơn bà Lê Thị T và ông Lâm Việt H trả lại phần đất đất ngang mặt tiền là 1 mét; cạnh ngang giáp với ông Phạm Văn Rồng là 0,87 mét; cạnh dài giáp với ông Nguyễn Văn Lành là 87,32 mét; cạnh dài giáp với phần đất còn lại của bà T là 86.51 mét. Tổng diện tích là 73.4 m^2, giá trị là 250.000.000 đồng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P và bà Lê Thị T là hợp pháp và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/07/2021, bà Mai Thị P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà với lý do: Năm 2000, bà T xác định phần đất nhận chuyển nhượng chỉ còn 17 mét ngang nên bà trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k thể hiện tại giấy chốt nợ do gia đình bà T lập. Năm 2019 khi làm thủ tục tách quyền sử dụng cho bà T hai bên không thống nhất về diện tích, bà T không đồng ý chiều ngang 17 mét mà xác định 18 mét nên làm đơn yêu cầu các cơ quan giải quyết, tại đơn yêu cầu bà T xác định phần đất nhận chuyển nhượng là 17 mét. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà Mai Thị P, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào năm 1998 bà P và ông D có chuyển nhượng diện tích đất cho bà T ngang mặt tiền là 18 mét, dài khoảng 72 mét, ngang hậu 18 mét, thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn thành, quyền sử dụng đất vẫn còn mang bà Mai Thị P, nhưng hai bên đã giao nhận đất sử dụng và thanh toán xong số vàng chuyển nhượng, việc này được các bên đương sự thống nhất. Theo bà P cho rằng, năm 2000, bà T có thông báo cho bà P phần đất chuyển nhượng chỉ có 17 mét ngang nên bà P đã trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k (giá chuyển nhượng 01 mét ngang bằng 01 chỉ vàng 24k) thể hiện tại bản kết toán số nợ mà bà P vay của bà T có nội dung: *"...chỉ vàng đất + 2 chỉ vàng hỏi là = 3 chỉ..."* (bút lục 197) do ông Lê Văn S (em ruột bà T, cũng là người cùng bà T nhận chuyển nhượng đất của bà P) viết. Đối với ông S đã thừa nhận văn bản này là do ông viết, nhưng thời gian quá lâu ông không nhớ rõ nội dung. Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn từ trước đến nay có nhiều lần giao dịch về việc vay tài sản, nhưng chỉ duy nhất có 01 lần giao dịch về đất đai. Như vậy, nội dung *"...chỉ vàng đất + 2 chỉ vàng hỏi là = 3 chỉ..."* rõ ràng có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà T, nên bà P cho rằng có trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn D (chồng bà P) xác định chính ông là người đo đạc đất để giao cho bà T đủ 18 mét ngang. Như vậy, khi bà T thông báo cho bà P về phần đất chuyển nhượng chỉ còn 17 mét thì bà P và bà T cũng không kiểm tra thực tế mà tiến hành giao nhận vàng với nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P thừa nhận khi trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k thì bà có báo lại với ông D nhưng từ năm 2000 đến nay, bà P và ông D cũng không có ý kiến gì. Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thì diện tích đất chuyển nhượng phù hợp với diện tích mà hai bên đã chuyển nhượng. Như vậy, có cơ sở xác định việc bà P giao trả lại cho bà T 01 chỉ vàng 24k là có sự nhầm lẫn về diện tích đất đã chuyển nhượng.

[2] Hiện nay, bà P yêu cầu trả lại giá trị đất 73.4m^2 bằng 250.000.000 đồng, thấy rằng: Bà P thừa nhận khi chuyển nhượng thì hiện trạng là đất ruộng, quá trình sử dụng bà T đã có công bồi đắp, cải tạo làm tăng giá trị đất trên 20 năm qua. Hơn nữa, khi chuyển nhượng đất hai bên thực hiện thanh toán bằng vàng 24k. Án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc yêu cầu bà T trả lại giá trị đất theo giá thị trường hiện nay bằng 250.000.000 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với 01 chỉ vàng tương đương với giá trị 01 mét ngang đất khi chuyển nhượng mà bà T đã nhận của bà P thì bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà P. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà P chỉ được chấp nhận một phần nên bà P phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch về nghĩa vụ hoàn trả 01 chỉ vàng 24k cho bà P là 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai Thị P, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2021/DS-ST ngày 17 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị P, buộc bà Lê Thị T trả cho bà Mai Thị P 01 (một) chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P về việc: Yêu cầu bà Lê Thị T và ông Lâm Việt H trả lại giá trị diện tích đất 73.4m^2 bằng 250.000.000 đồng.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P và bà Lê Thị T là hợp pháp và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Thị P phải chịu chi phí tố tụng là 5.300.000 đồng, đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị P phải nộp 300.000 đồng. Bà P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003462 ngày 16/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng, bà T có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004988 ngày 26/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị P không phải chịu, ngày 01/07/2021 bà P đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0005116 được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

(Đã ký)

Hồ Minh Tấn