

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 230/2024/DS-PT
Ngày: 23-8-2024
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 ĐỒNG NAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung
Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại Hội trường 5 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Hoàn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị C, sinh năm 1961.

Địa chỉ thường trú: phường H, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Đào Minh T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1966. (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2023)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn H.

(Bà C, anh H có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/02/2020, các lời khai có trong hồ sơ nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T trình bày:

Bà T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL489151 đối với diện tích 782m² (trong đó 150m² đất ở nông thôn; 632m² đất trồng cây lâu năm) thửa đất số 573, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Cao Văn U đất trồng cây lâu năm, không có thổ cư.

Bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ đất trồng cây lâu năm, không có thổ cư.

Bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn H diện tích 172m² đất trồng cây lâu năm không có thổ cư.

Năm 2009 bà T có cho ông U; ông Đ; ông H mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL489151 để cắt phần đất mà họ mua của bà T.

Sau khi cắt đất xong thì giao trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00210 do UBND huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/11/2009 đối với diện tích 258m² (trong đó 50m² đất ở nông thôn; 208m² đất trồng cây lâu năm) thửa số 98 tờ bản đồ 37, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi kiểm tra thông tin thì bà T phát hiện ông U; ông H mỗi người lấy của bà T 50m² đất ở nông thôn, bà T không đồng ý vì bà T chỉ bán đất trồng cây lâu năm, không có bán đất thổ cư.

Ông Cao Văn U đồng ý mua thêm thổ cư của bà T với số tiền 22.000.000đ, ông U đã giao thêm tiền mua đất thổ cư cho bà T.

Trước đây bà T có khiếu nại ra ủy ban nhân dân xã thì ông H có đồng ý trả cho bà T giá trị 50m² đất thổ cư nhưng sau đó ông H không thực hiện và ngày 17/11/2010 ông H đồng ý mua 50m² đất ở nông thôn với giá 20.000.000đ, hạn trả 4 năm, mỗi năm trả 5.000.000đ, ông H ký tên vào giấy chứa nội dung này. Từ năm 2010 cho đến nay ông H không trả tiền đất thổ cư cho bà T, mặc dù nhiều lần bà T đã hỏi, còn thách thức bà T đi thưa.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3883/2020 ngày 22/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh T và

chứng thư thẩm định giá số 3677/TĐG –CT ngày 27/11/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai bà T thống nhất, không có ý kiến thắc mắc đề nghị Tòa án lấy kết quả trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay bà T yêu cầu ông H phải trả đất thổ cư cho bà theo giá thị trường hiện nay là $5.000.000đ \times 50m^2 = 250.000.000đ$. Bà T bán diện tích $172m^2$, chưa thêm $05m^2$ làm đường, ông H chưa trả $05m^2$ làm đường cho bà T. Riêng ông U, ông Đ đã trả tiền đất làm đường đi, còn ông H không trả. Giá trị thị trường $05m^2 \times 1.000.000đ = 5.000.000đ$. Tổng số tiền bà T yêu cầu ông H phải trả là 255.000.000đ.

Bà T xác định hiện trạng đất đang tranh chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi nên bà không yêu cầu đo vẽ và kiểm tra hiện trạng lại.

Ngày 12/7/2023 bà T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bà không yêu cầu bị đơn ông H phải trả 255.000.000đ mà chỉ yêu cầu bị đơn ông H trả số tiền 83.500.000đ, không yêu cầu bà T vợ ông H liên đới trả tiền mà chỉ yêu cầu ông H trả tiền và bà cũng không đồng ý ông Lê Huy H làm đại diện theo ủy quyền của bà, đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà thống nhất tất cả các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2020, các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ và tại phiên Tòa, bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 14/8/2003, bà Phạm Thị C (mẹ ruột của bà T) lập giấy sang nhượng đất cho ông, theo nội dung bà C chuyển nhượng cho ông 01 phần đất thổ cư với diện tích $172,5m^2$ (kích thước chiều dài 34m, chiều ngang 5m) với giá 31.000.000đ, người nhận tiền là bà C và bà U là em ruột của bà T, có 2 người làm chứng ông Lê Văn L, ông Võ Tấn T (đã chết). Khi chuyển nhượng đất thì bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà T giữ và ông có hỏi bà T thì bà T cho rằng đã cầm sổ rồi.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C giao đất cho ông, ông đã xây dựng nhà sinh sống trên đất cho đến nay. Bà C mới chết khoảng vài tháng.

Đến năm 2010 ông làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 14/01/2011 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thửa 96, tờ bản đồ 37, diện tích $177m^2$, tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, số BD221762.

Khi được cấp sổ ông được cấp $50m^2$ đất thổ cư trong khi giấy mua bán là $172,5m^2$ đất thổ cư nhưng ông không thắc mắc hay khiếu nại về việc cấp đất thổ cư đó. Sau khi được cấp sổ bà T có yêu cầu ông trả cho bà tiền $50m^2$ đất thổ cư là 22.500.000đ, do chỗ chòm xóm nên ông có hứa mỗi năm trả cho bà 3.000.000đ, bà T đồng ý nhưng sau đó bà T có nói ông mỗi năm trả cho bà 5.000.000đ và yêu cầu ông đưa tờ giấy bán đất mà bà C đã bán cho ông giao lại cho bà T để bà làm lại giấy khác nhưng ông không đồng ý. Sau đó bà T mới làm

đơn thưa ông ra UBND xã P tại xã ông có nói “nếu chị cắt lại 50m² đất thổ cư được thì tôi sẽ giao lại cho chị cắt” và phía UBND xã P cũng có nói là bà bán đất cho ông là 172,5m² thổ cư nhưng mới có sang tên 50m² thổ cư sao lại đi thưa ông, thì lúc đó bà T không đi thưa ông nữa. Nhưng bây giờ bà lại tiếp tục đi thưa ông. Tờ giấy nợ trả góp tiền đất đề ngày 17/11/2010 mà bà T nộp cho Tòa không phải do ông viết, chữ ký và chữ viết không phải của ông.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3883/2020 ngày 22/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh T và chứng thư thẩm định giá số 3677/TĐG-CT ngày 27/11/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ ông thống nhất, không có ý kiến thắc mắc đề nghị Tòa án lấy kết quả trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông trả giá trị 50m² là 250.000.000đ và 5.000.000đ tiền 05m² làm đường đi ông không đồng ý, vì đất ông mua đã trả hết tiền, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất bà T chưa ra làm đường hiện nay vẫn còn ông không có sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên Tòa sơ thẩm ông đồng ý trả cho bà T số tiền 22.500.000đ. Ông xác định là cũng không có yêu cầu phân tố gì đối với bà T. Bà T đi kiện thì khi tòa án mời ông sẽ có mặt.

Đối với bản vẽ và chứng thư thẩm định giá đã có tại hồ sơ, ông thống nhất. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét hoặc đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp vì hiện trạng đất không có thay đổi vẫn như hiện trạng cũ.

Nay bà T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc ông phải trả số tiền 83.500.000đ tương đương số tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 50m² đất thổ cư thì ông không đồng ý. Vì thực tế căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010 đã được UBND xã P chứng thực thì bà T đã chuyển nhượng cho ông 177m² trong đó có 50m² đất thổ cư và 127m² đất cây lâu năm. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2011 đối với diện tích đất trên và sinh sống quản lý sử dụng đất ổn định từ ngày 14/8/2003 cho đến nay.

Ông cũng xác định ông không ký vào giấy nợ trả góp đất thổ cư ngày 17/11/2010 do phía bà T cung cấp. Trong trường hợp bà T không rút đơn khởi kiện thì ông đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký trong tờ giấy trên.

Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông thống nhất tất cả các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh T trình bày:

Ông là chồng của bà T và hai vợ chồng đã ly hôn nên ông không liên quan gì vụ án của bà T kiện ông H, ông thống nhất lời khai với bà T không trình bày gì thêm đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T có ông Lê Trọng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với bản vẽ và chứng thư thẩm định giá đã có tại hồ sơ, ông thống nhất. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành đi xem xét hoặc đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp.

Nay bà T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc ông H phải trả số tiền 83.500.000đ tương đương số tiền chuyển mục đích sử dụng đất đổi 50m² đất thổ cư thì ông đại diện bà T không đồng ý.

Bà T là vợ của ông Lê Văn H và bà biết toàn bộ quá trình mua bán chuyển nhượng đổi với diện tích đất tranh chấp tại thửa 96, tờ bản đồ 37 xã P, ông là đại diện ủy quyền của bà T nên thống nhất lời khai của bà T.

Thực tế vào ngày 14/8/2003 ông H có mua đất qua giấy viết tay của bà Phạm Thị C (mẹ ruột bà T) diện tích đất 172,5m² đất thổ cư để xây nhà ở. Đến ngày 24/11/2010 thì bà T ký chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 177m² trong đó gồm 50m² đất thổ cư và 127m² đất trồng cây lâu năm đổi với diện tích đất thuộc thửa 96 tờ bản đồ 37 xã P. Sở dĩ bà T là người ký chuyển nhượng đất cho ông H là do bà T được bà C cho đất hay chuyển nhượng gì thì ông H không rõ. Dù khi ký chuyển nhượng chỉ có 50m² đất thổ cư, không đủ như Giấy sang nhượng đất ngày 14/8/2003 với bà C nhưng ông H cũng không có ý kiến gì vì ông H nghĩ là chòm xóm và ông cũng chỉ mua đất xây nhà ở nên không tranh chấp.

Ngày 14/01/2011 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với diện tích đất trên và sinh sống quản lý đất từ đó cho đến nay.

Ông H xác định không ký vào giấy nợ trả góp đất thổ cư ngày 17/11/2010 do phía bà T cung cấp. Do đó đối với yêu cầu thanh toán số tiền tương ứng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 83.500.000 đồng của bà T thì bà T không đồng ý và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T. Ông không trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Lê Văn H.

Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền 83.500.000đ (tám mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

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

Ngày 31/8/2023, bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân huyện Nhơn Trạch.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 14/8/2003 ông Lê Văn H có nhận chuyển nhượng diện tích đất thổ cư $172,5m^2$ (chiều dài 34m, chiều ngang 5m) đất thuộc thửa 336, tờ bản đồ 12 xã P do bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 30/7/1997. Giá chuyển nhượng là 31 triệu đồng ông H không trả cho bà C mà trả cho bà T (con gái bà C), chứng tỏ ông H mua đất của bà T. Trên giấy CNQSDĐ cấp cho bà C vào ngày 30/7/1997 thì thửa 336, tờ bản đồ 12 có diện tích $2.184m^2$ ($300m^2$ thổ + $1.884m^2$ vườn). Thời điểm này bà C đứng tên trên giấy CNQSDĐ, nhưng ông H không làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên từ bà C. Sau đó, bà C cho bà T $782m^2$ (gồm $150m^2$ đất ở nông thôn + $632m^2$ đất trồng cây lâu năm) tách ra từ thửa 336, tờ bản đồ 12, trong đó có cả phần đất đã bán cho ông H vào năm 2003. Đến ngày 08/4/2008, bà T được UBND huyện T cấp giấy CNQSD diện tích đất $782m^2$ nêu trên với số thửa mới là thửa 573. Mặc dù, trên giấy tay ghi chuyển nhượng diện tích đất thổ cư $172,5m^2$; còn trên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T với ông H có ghi diện tích $177m^2$ (có $50m^2$ đất ở + $127m^2$ đất trồng cây lâu năm), nhưng bà T cho rằng bà chỉ bán đất vườn cho ông H. Theo hồ sơ thể hiện thì bà T chỉ được bà C cho tổng cộng $150m^2$ thổ cư nên việc ông H cho rằng ông mua $172,5m^2$ toàn đất thổ cư là vô lý. Còn ông H thừa nhận ngoài số tiền 31.000.000đ ông đã trả cho bà T, bà T có yêu cầu ông trả tiền $50m^2$ đất thổ cư là 22.500.000đ, do chỗ chòm xóm nên ông có hứa mỗi năm trả cho bà 3.000.000đ, bà T đồng ý nhưng sau đó bà T có nói mỗi năm trả cho bà 5.000.000đ. Khi bà T khiếu nại ông H ra UBND xã P, cán bộ Tư pháp xã P là ông Trương Tiến H và chủ tịch UBND xã P xác nhận có hòa giải tranh chấp thì ông H đồng ý trả cho bà T giá trị $50m^2$ đất thổ cư khoảng 20.000.000đ đến 22.000.000đ. Có cơ sở xác định ý thức bà T không bán đất thổ cư cho ông H nên bà T mới khiếu nại ông H ra UBND xã, và tại xã thì ông H đã đồng ý trả tiền $50m^2$ đất thổ cư cho bà T; nhưng sau đó không trả. Từ đó xác định việc bà T khởi kiện yêu cầu ông H trả giá trị $50m^2$ đất thổ cư với số tiền 83.500.000đ là có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng. Ông H kháng cáo không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nội dung vụ án:

Bà Trần Thị Hoàn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H trả bà T giá trị 50m² đất thổ cư theo giá thị trường là 83.500.000đ. Lý do bà T yêu cầu là do trước đây bà T chỉ chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn H diện tích đất cây lâu năm, nhưng khi ông H mượn sổ đỏ làm thủ tục chuyển quyền thì đã cắt 50m² thổ của bà T. Phía ông H cho rằng ông mua của bà C mẹ bà T diện tích đất thổ là 170m² nhưng khi được cấp sổ có 50m² đất thổ còn thiếu nhiều nhưng ông không thắc mắc gì. Nên nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T mà chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền 22.500.000đ.

Sơ thẩm lần 01: Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 19/01/2022, tuyên: Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T. Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền 83.500.000đ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông H trả tiền giá trị đất 50m² thổ cư và tiền 5m² chừa đường đi đối với số tiền 171.500.000đ.

Phúc thẩm lần 01: Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2022/DS-PT ngày 14/7/2022: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 19/01/2022. Lý do, cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để xem xét giải quyết vụ án một cách triệt để.

Sơ thẩm lần 02: Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Lê Văn H. Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền 83.500.000đ.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:

Ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân huyện Nhơn Trạch.

Xét quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 177m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện T.

Ông H khai nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư diện tích 172,5m² (ngang 5m, dài 34m) từ bà Phạm Thị C (mẹ ruột bà T), hai bên có lập giấy tay sang nhượng ngày 14/8/2003, không được chứng thực. Tuy nhiên, theo hồ sơ

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh T cung cấp, thể hiện ông H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 96, tờ bản đồ số 37 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Hoàn T, ông Đào Minh T với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn H, hợp đồng được UBND xã P, huyện T, chứng thực ngày 24/11/2010. Chứng tỏ giữa các đương sự có việc thỏa thuận mua bán đất vào năm 2010.

Đối với “Giấy nợ trả góp tiền đất thổ cư” được lập ngày 17/11/2010, ký tên người chuyển “T”, họ và tên “Trần Thị Hoàn T”, ký tên người nhận “H”, họ và tên “Lê Văn H”, nội dung bà T chuyển cho ông H 50m² thổ cư với số tiền là 20.000.000đ, hạn trả góp là 01 năm trả 5.000.000đ, tổng cộng 4 năm. Tại Kết luận giám định số 676/KL-KTHS ngày 20/7/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai, kết luận chữ viết “Lê Văn H” ở phần dưới chữ ký trên tài liệu mẫu cần giám định là “Giấy nợ trả góp tiền đất thổ cư” được lập ngày 17/11/2010 so với chữ viết “Lê Văn H” ở phần dưới chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra; Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lê Văn H trên tài liệu mẫu cần giám định so với chữ ký mang tên Lê Văn H trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra không. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 02/12/2021 (Bút lục 210, 211) thể hiện thời điểm năm 2011, UBND xã P có giải quyết khiếu nại của bà T, tại buổi làm việc ông H đồng ý trả cho bà T giá trị 50m² đất thổ cư là 20.000.000đ. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng và thỏa thuận giá trị diện tích 50m² đất thổ cư là có thật, ông H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho bà T số tiền nhận chuyển nhượng 50m² đất thổ cư.

Mặt khác, trên giấy tay ghi chuyển nhượng diện tích đất thổ cư 172,5m², còn trên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T với ông H có ghi diện tích 177m² (có 50m² đất ở + 127m² đất trồng cây lâu năm), nhưng bà T cho rằng bà chỉ bán đất vườn cho ông H. Theo hồ sơ thể hiện thì bà T chỉ được bà C cho tổng cộng có 150m² thổ cư nên việc ông H cho rằng ông mua 172,5 m² toàn đất thổ cư là không có căn cứ. Còn ông H thừa nhận ngoài số tiền 31.000.000đ đã trả cho bà T, bà T có yêu cầu ông trả tiền 50m² đất thổ cư là 22.500.000đ, do chỗ chòm xóm nên ông có hứa mỗi năm trả cho bà 3.000.000đ, bà T đồng ý nhưng sau đó bà T có nói ông mỗi năm trả cho bà 5.000.000đ nhưng ông H không trả nên các bên xảy ra tranh chấp. Khi bà T khiếu nại ông H ra UBND xã P, Cán bộ Tư pháp xã P là ông Trương Tiến H và chủ tịch UBND xã P xác nhận có hòa giải tranh chấp thì ông H đồng ý trả cho bà T giá trị 50m² đất thổ cư khoảng 20.000.000đ đến 22.000.000đ.

Do ông H chưa trả tiền giá trị đất thổ cư nên ông có nghĩa vụ trả lại cho bà T tiền giá trị chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm lên đất thổ tại thời điểm hiện nay chứ không phải trả tiền giá trị đất chuyển nhượng đất. Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (Bút lục 199) cung cấp thì theo quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai thì vị trí đất thửa 96, tờ bản đồ 37, xã P (thửa đất ông H được cấp giấy

chứng nhận QSD đất) nếu chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm lên đất thổ có giá mỗi m² là 1.670.000đ đã trừ giá đất trồng cây lâu năm. Theo đó 50m² khi chuyển mục đích sử dụng thì phải chịu: 50m² x 1.670.000đ = 83.500.000đ. Như vậy, cấp sơ thẩm xử buộc ông H trả tiền giá trị 50m² đất thổ cư trị giá 83.500.000đ cho bà T là có cơ sở chấp nhận phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 328 BLDS 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Lê Văn H.

Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền 83.500.000đ (tám mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng).

2. Về án phí: Ông Lê Văn H phải chịu 4.175.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.375.000đ theo biên lai thu số 0000218 ngày 08/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0008292 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông H đã nộp xong.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Hoàn T đã nộp chi phí đo đạc, thẩm định giá là 12.628.492đ (đã nộp xong). Do yêu cầu của bà T được chấp nhận một phần và bà T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Lê Văn H phải trả lại cho bà T một phần chi phí tố tụng là 4.000.000đ trên tổng số tiền 12.628.492đ mà bà T đã nộp.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án 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 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:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Nhon Trạch(1);
- Chi cục THADS H.Nhon Trạch (2);
- Đường sự (5);
- Lưu (6).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Thị Xuân Đào

