

Số: 240/2017/DS-PT

Ngày: 20/9/2017

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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2017/TLPT-DS, ngày 05 tháng 9 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST, ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2017/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ là ông Đào Công H– Trợ giúp viên pháp lý của TTTGPL Nhà nước tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954

- Bà Lê Thị T1, sinh năm 1948

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 là ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm: 1954. Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2015). Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Hoàng T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Vào ngày 17/8/2002, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 một phần đất có diện tích 384,5m² thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm giấy sang nhượng với tiêu đề “Biên bản sang nhượng”, giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng và bà đã giao đủ tiền. Sau đó, bà nhận đất, cải tạo bơm cát từ đất ruộng lên đất vườn dừa và cất nhà ở từ đó đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do vào thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Bà nhiều lần yêu cầu ông T, bà T1 sang tên quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông T, bà T1 không thực hiện nên bà khởi kiện. Yêu cầu ông T, bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho bà phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 511,2m². Đối với phần diện tích đất chênh lệch là 126,7m² thì bà đồng ý trả giá trị đất cho ông T, bà T1 theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 là ông Nguyễn Hoàng T2 trình bày:

Vào ngày 17/8/2002, bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Văn T có ký tên vào giấy tay có tiêu đề “Biên bản sang nhượng đất” để cho bà Lê Thị Đ ở một phần đất có diện tích 384,5m² thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Do ông T và bà T1 viết chữ không rành nên có nhờ người làm chứng là anh Cao Văn R viết dùm. Mục đích bà T1 và ông T làm giấy tay là để cho bà Đ ở đến hết

đòi với số tiền là 7.000.000 đồng. Bà T1, ông T đã nhận đủ số tiền 7.000.000 đồng của bà Đ và bà Đ đã sử dụng phần đất có diện tích 511,2m² từ năm 2002 cho đến nay. Nay, bà T1, ông T không đồng ý tách quyền sử dụng phần đất có diện tích 511,2m² cho bà Đ với các lý do sau:

- Phần đất này ông T, bà T1 chỉ cho bà Đ ở dưới hình thức thế chấp, không phải chuyển nhượng;

- Phần đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình ông T nên việc ông T, bà T1 ký tên vào biên bản sang nhượng đất cũng không đúng vì ông bà không có quyền định đoạt phần đất này.

Để tạo điều kiện về chỗ ở cho bà Đ, ông T và bà T1 đồng ý tách quyền sử dụng cho bà Đ ½ diện tích đất trong tổng diện tích mà ông T yêu cầu đo đạc ngày 04/5/2017 là 195m² (Đo cắt từ ranh giáp thửa 48 trở vào). Phần đất còn lại thì bà Đ trả lại cho ông T, bà T1 và không ai phải bồi thường cho ai về giá trị cây trồng, nhà cửa, vật kiến trúc.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ông và bà Lê Thị Đ trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2002. Trong thời gian vợ chồng chung sống, ông và bà Đ có mua một phần đất tại ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre nhưng diện tích đất bao nhiêu thì ông không nhớ. Khi ly hôn, ông đã giao phần đất này lại cho bà Đ. Nay, ông xác định không có liên quan gì trong việc tranh chấp giữa bà Đ với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 đối với phần đất có diện tích 384,5m² tại ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông xin được vắng mặt trong vụ án này.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2002 giữa bà Lê Thị Đ với ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1;

- Bà Lê Thị Đ được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 511,2m² thuộc thửa 35a (một phần của thửa 35), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc và cạnh Tây giáp phần còn

lại của thửa 35; cạnh Nam giáp thửa 48; cạnh Đông giáp đường (Có họa đồ thửa đất kèm theo). Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- Bà Lê Thị Đ chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 19.385.100đ (Mười chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn một trăm đồng).

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

Ngày 01/8/2017, ông Nguyễn Hoàng T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án số 48/2017/DS-ST ngày 18/7/2017, của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa ông T2 trình bày: Ông không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Giấy “Biên bản sang nhượng đất” không phải là hợp đồng mua bán đất vì không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, giấy này chỉ là hợp đồng cầm cố tài sản. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm để mời ông Trần Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Phía nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc mua bán đất giữa ông T với bà Đ có làm giấy tay, bà Đ có giao tiền và nhận đất. Phía ông T có chỉ tứ cận phần đất bán rõ ràng và từ trước đến nay hộ ông T không có tranh chấp. Ông T cũng thừa nhận hiện trạng đất không có thay đổi, bà Đ không có lấn đất, diện tích đất bị chênh lệch là do trước đây đo bằng thủ công sau này đo máy nên có sự chênh lệch, diện tích phần đất dư bà Đ cũng đồng ý trả tiền thêm cho ông T. Tòa sơ thẩm áp dụng nghị quyết 02 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T2 là có cơ sở, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Buộc ông T và bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 390,1m². Buộc bà Đ trả giá trị đất cho ông T, bà T1 5,6m². Buộc bà Đ tháo dỡ mái che trả lại phần diện tích 121,1m² đất cho ông T và bà T1. Buộc ông T, bà T1 trả giá trị cây trồng trên phần đất 121,1m² cho bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T2 và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là $511,2m^2$ thuộc thửa 35a (một phần thửa 35), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất này do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng đất và hiện do bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2016 thì trên đất có nhà và cây trồng của bà Đ.

[2] Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện là giấy tay “Biên bản sang nhượng đất” ngày 17/8/2002 có ông T và bà T1 ký tên. Theo đó bà Đ cho rằng phần đất này bà đã mua của vợ chồng ông T, bà T1 với giá là 07 triệu đồng, bà đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay. Phía bị đơn cũng thừa nhận có ký tên vào giấy tay “Biên bản sang nhượng đất” ngày 17/8/2002 nhưng bị đơn cho rằng không có bán đất này cho bà Đ vì biên bản còn có thỏa thuận “Nếu sau này cháu Đ có bán đi nơi khác thì cũng để lại cho tôi với giá là 7.000.000 đồng, còn tiền bơm các bao nhiêu sau này tôi sẽ hoàn lại cháu Đ”. Thỏa thuận phần sau không có giá trị, do đó có căn cứ xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng vi phạm tiêu mục 2.3 mục 2 phần II về mặt hình thức và không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi thụ lý cấp sơ thẩm đã có thông báo cho hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía ông T, bà T1 không thực hiện. Do vậy, không có lỗi của bà Đ nên hợp đồng chuyển nhượng đất này vẫn phát sinh hiệu lực.

[3] Về diện tích đất, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất ghi diện tích là $384,5m^2$ nhưng đo đạc thực tế là $511,2m^2$. Diện tích đất tuy có chênh lệch nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng là $121,1m^2$ là do trước đây mua bán đất hai bên đo đạc bằng thủ công. Ông T, bà T1 cũng thừa nhận bà Đ sử dụng đất theo đúng như hiện trạng từ trước đến nay không có lấn chiếm đất của ông. Từ sau khi ký kết hợp đồng thì ông T, bà T1 đã nhận tiền và bà Đ nhận đất, cải tạo, trồng cây, xây dựng nhà trong phạm vi sử dụng nhưng ông T, bà T1 không có tranh chấp hay ngăn cản gì thì xem như đã mặc nhiên thừa nhận phần đất này đã bán cho bà Đ nên bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với tổng diện tích là $511,2m^2$ là phù hợp. Đồng thời bà Đ cũng đồng ý hoàn giá trị chênh lệch phần đất có diện tích $121,1m^2$ cho ông T, bà T1 theo giá Hội đồng định giá tài sản đã định là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông T2 mời ông Trần Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Thấy rằng, cấp sơ thẩm đã đưa ông C vào tham gia tố tụng và tại biên bản lấy lời khai thì ông C cho rằng không có liên quan gì trong vụ án này và ông yêu cầu được giải quyết vắng mặt. Tòa sơ thẩm không triệu tập ông C tham gia tố tụng là đúng quy định, do đó ông T2 yêu cầu triệu tập ông C vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Như phân tích nêu trên, án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ. Ông T2 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 là ông Nguyễn Hoàng T2 không được chấp nhận nên ông T2 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DS-ST, ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2002 giữa bà Lê Thị Đ với ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1;

2. Bà Lê Thị Đ được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 511,2m² thuộc thửa 35a (một phần của thửa 35), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc và cạnh Tây giáp phần còn lại của thửa 35; cạnh Nam giáp thửa 48; cạnh Đông giáp đường (Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

3. Bà Lê Thị Đ chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 19.385.100đ (Mười chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn một trăm đồng).

4. Chi phí tố tụng trong vụ án: Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án tổng cộng là 1.833.500đ (Một triệu tám trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng) nhưng ông T, bà T1 đã nộp 350.000 đồng và bà Đ đã nộp 1.483.500 đồng. Ông T, bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đ số tiền 1.483.500đ (Một triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T, bà T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

- Bà Lê Thị Đ được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 528.000đ (Năm trăm hai mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004572 ngày 07/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

