

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 104/2019/DS-PT
Ngày 13-9-2019
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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Văn Viên

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Trần Hương Thủy, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2019/TLPT-DS, ngày 10 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST, ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2019/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2019/QĐ-PT, ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Chị Lê Thị Bích N, sinh năm 1988 (vắng mặt)

2. Anh Lê Trung H, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T1, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4. Bà Trương Thị C, sinh năm 1966 (vắng mặt)

5. Anh Đặng Văn K, sinh năm 1994 (vắng mặt)

6. Anh Đặng Văn K1, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

7. Ông Lê Văn D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Lê Thị H, sinh năm 1975 (vắng mặt)

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

9. Bà Lê Thị C (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 111/7 Tổ k khu phố s, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân huyện C: Do Bà Thạch Thị Sa T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C làm đại diện.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C: Bà Vàng Thu H, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (vắng mặt).

11. Chị Võ Thị N, sinh năm 1988 (vắng mặt).

12. Bà Lê Thị T, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/01/1993, ông T có nhận chuyển nhượng đất của ông T1 và ông C diện tích 2.600m² thuộc thửa 854, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C với giá 125 gia lúa nhưng ông T giao bằng vàng (tính vàng quy ra lúa), khi chuyển nhượng có viết giấy tay sang nhượng do ông C viết có ông Sơn Ngọc B, ông Bùi Văn Đ, ông Đặng Văn T chứng kiến. Sau khi chuyển nhượng đất ông T cất nhà kiên cố từ cuối năm 1993 cho đến nay. Thời điểm chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa sang tên. Đến năm 1995, ông C được cấp quyền sử dụng đất nhưng không sang tên cho ông T mà thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, ông T nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục tách thửa nhưng

ông C cứ hẹn mà không tách thửa sang tên. Nay ông T1 (cha ông C) chết, ông C cho rằng là đất cầm cố không chịu thực hiện hợp đồng nên ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích đất 2.600m² thuộc thửa 854 (theo khảo sát thực tế 1.752m²), tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo bị đơn ông Lê Văn C trình bày: Nguồn gốc đất thuộc thửa 854, diện tích 2.600m², tọa lạc Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh là do ông nhận chuyển nhượng từ ông T (em ông Nguyễn Văn N). Năm 1993 ông có cho cha là ông T1 mượn đất cầm cố cho ông T với giá 05 chỉ vàng 24kara, lúc cha ông cầm cố cho ông T ông không có mặt nên không viết bất cứ giấy tờ nào cho ông T1. Ông T cho rằng ông có viết giấy tay chuyển nhượng đất là không có, ông T cất nhà kiên cố trên đất ông không biết. Nay ông C yêu cầu ông T phải trả lại cho ông diện tích 2.600m² thuộc thửa 854, tờ bản đồ số 4, ông sẽ trả lại ông T 5 chỉ vàng 24k, căn nhà trên đất do ông T tự ý cất thì chịu trách nhiệm, ông C không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, chị Lê Thị Bích N, anh Lê Trung H thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị C, anh Đặng Văn K, anh Đặng Văn K1 do ông Đặng Văn T làm đại diện, thống nhất với ý kiến của ông T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST, ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cquyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500; Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T. Buộc ông C và hộ gia đình của ông Lê Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Đặng Văn T phân đất tranh chấp theo khảo sát thực tế diện tích 1752m² số thửa số 854, tờ bản đồ số 4 (do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất). Đất tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

Hướng Đông nam giáp thửa 853, thửa 861 dài 99.72m;

Hướng Tây giáp Kênh dài 29.29m;

Hướng Bắc giáp Bờ kênh dài 46m.

Công nhận phân đất tranh chấp có diện tích, độ dài tứ cận nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Văn T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí thẩm định, định giá, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019, ông Lê Văn C là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 2.600m² thuộc thửa 854, tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh, ông C đồng ý trả lại cho ông T 05 chỉ vàng 24kara. Ngoài ra, đối với số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký ông C đã nộp, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông C kháng cáo xin chuộc lại phần đất diện tích 2.600m², thuộc thửa 854 tọa lạc Ấp T, xã M, huyện C. Xét thấy, năm 1993 ông T1 và ông C có giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho ông T1, mặc dù ông C không thừa nhận chữ ký và chữ viết trên tờ sang nhượng, nhưng kết quả giám định kết luận chữ viết và chữ ký trên tờ sang nhượng là của ông C viết ra. Ngoài ra, khi làm hợp đồng chuyển nhượng còn có một số người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T xây nhà, trồng cây trên đất không vi phạm quy hoạch. Do đó căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm thu tiền tạm ứng chi phí giám định của ông C bằng 1.000.000 đồng, nhưng không xử lý trong bản án là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng: Xét thấy đơn kháng cáo của ông Lê Văn C còn trong thời hạn luật định, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[02] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn ông C kháng cáo cho rằng thửa đất số 854, diện tích 2.600m² (thực đo 1.752m²) tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông C cho cha là ông T1 mượn, sau đó ông T1 cầm cố cho ông T1. Nay ông yêu cầu ông T đòi tài sản trả lại diện tích đất thực đo 1.752m², ông C đồng ý trả cho ông T 05 chỉ vàng 24kara.

Xét thấy, ông C cho rằng cho cha ruột là ông T1 mượn đất sau đó ông T1 cầm cố cho ông T1, nhưng ông C không cung cấp chứng cứ nào thể hiện cho việc cầm cố đất. Ông T cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng đất từ cha con ông C vào

năm 1993, việc chuyển nhượng đất tuy không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, nhưng có làm giấy tay đề ngày 26/01/1993 thể hiện “sang nhượng số đất ruộng bằng hai công cho cháu Đặng Văn T” có chữ ký của ông T, ông C và một số người làm chứng (BL 115). Mặc dù, ông C không thừa nhận chữ viết và chữ ký trong tờ sang nhượng, tuy nhiên qua kết quả giám định của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh xác định chữ viết và chữ ký trong tờ sang nhượng là do ông C viết ra. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T cải tạo đất xây nhà, trồng cây cho đến nay nhưng ông C không ngăn cản, hay tranh chấp với ông T1. Căn cứ điểm b.3 mục 2.2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Do đó, việc ông C kháng cáo xin chuộc lại đất là không có căn cứ chấp nhận.

[03] Ngoài ra, ông C kháng cáo cho rằng số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký 1.000.000 đồng ông đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết trong bản án. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thu tạm ứng chi phí giám định chữ ký của ông C, nhưng trong bản án sơ thẩm không tuyên xử lý số tiền này là thiếu sót.

[04] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C phải chịu bằng 5.694.000 đồng là không đúng quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 27 của 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. Do đó, cần sửa lại phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm.

[05] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[06] Về án phí: Ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C.

Sửa bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST, ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T. Buộc ông C và hộ gia đình của ông Lê Văn C gồm bà Huỳnh Thị H, chị Lê Thị Bích N, anh Lê Trung H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn T phần đất tranh chấp theo khảo sát thực tế diện tích 1.752m² số thửa 854, tờ bản

đồ số 4 (do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất). Đất tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và độ dài như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 854, có kích thước 99,72 mét.

Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 854, có kích thước 46,39 mét

Hướng Nam giáp kênh, có kích thước 29,29 mét.

Hướng Bắc giáp bờ kênh, có kích thước 46 mét.

(có sơ đồ kèm theo).

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích, độ dài tứ cận nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Văn T.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn C, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T theo quyết định của bản án này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông C phải chịu án phí dân sự bằng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Đặng Văn T số tiền bằng 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), theo biên lai số 0015075, ngày 26/02/2018 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn C phải chịu bằng 2.292.072 đồng. Do ông Đặng Văn T đã nộp tạm ứng trước, do đó buộc ông C nộp số tiền 2.292.072 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C để hoàn trả cho ông T1.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Buộc ông Lê Văn C phải chịu bằng 2.430.000 đồng, do ông T đã nộp tạm ứng trước. Do đó buộc ông Lê Văn C phải nộp lại số tiền 2.430.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C để hoàn trả lại cho ông T1.

Ông Lê Văn C được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký tại Tòa án nhân dân huyện C bằng 1.000.0000 đồng. Ông C đã nhận xong.

Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Lê Văn C, theo biên lai thu số 0003330, ngày 23/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Tống Văn Viên