

Số: 129/2018/DS-PT

Ngày: 04/4/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng SDQ
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Tư

Cùng các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2018/TLPT-DS ngày 05/3/2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2018/QĐ-PT ngày 08/3/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 31/2018/QĐ-PT ngày 23/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: 353K, tổ 6B, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trương Hoàng V, sinh năm 1976; Địa chỉ: 353K, tổ 6B, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962 (có mặt)

Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 325, tổ 3, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(chị D ủy quyền cho bà Th tham gia tố tụng)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Luật sư D – Văn phòng luật sư D.

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

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964

Bà Bùi Thị D, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp 1, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(ông B, bà D yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Th

NỘI D VU ÁN:

Theo nội D án sơ thẩm;

Nguyên đơn do ông Lê Hoàng V đại diện trình bày: vào năm 1997 bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng của em ruột là ông Nguyễn Văn Kh phần đất có diện tích 2.100m² thuộc thửa số 1358 tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 394 tờ bản đồ số 7, diện tích 2.246m²) tọa lạc tại ấp 4, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá 3.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và ký tên rõ ràng. Đến năm 2002, bà S tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Kh phần đất có diện tích 300m² đất thổ cư thuộc thửa 355 và 2.540m² đất thuộc thửa 356 cùng tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 04 tờ bản đồ số 8, diện tích 2.660,8m²) tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện G với giá 23.000.000 đồng và cũng có làm giấy tay đề ngày 13/5/2002 do ông Kh viết, ký tên. Sau khi nhận đủ tiền thì ông Kh giao toàn bộ các thửa đất cho bà S quản lý. Vì tin tưởng chị em trong gia đình nên hai bên chỉ làm giấy tay. Từ khi nhận chuyển nhượng đất thì bà S canh tác đất ổn định. Năm 2008 ông Kh chết, vợ con ông Kh là Nguyễn Thị Th và Nguyễn Thị Thùy D đã tự ý vào đất để thu hoạch dừa mà không hỏi ý kiến bà S. Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà Th, chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà trước đây ông Kh đã ký kết. Theo kết quả đo đạc thì phần đất bà S yêu cầu có diện tích 2.245,8m², thuộc thửa số 394, tờ bản đồ số 7; diện tích 2.198,4m² thuộc thửa 4a+325a và 429,9m² thuộc thửa số 4 cùng tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đối với hoa màu trên đất là 32 cây dừa trên 06 năm tuổi ông ông Kh trồng thì bà S đồng ý bồi hoàn cho bà Th, chị D theo giá đã định.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: bà và ông Kh là vợ chồng hợp pháp, có người con chung là Nguyễn Thị Thùy D. Từ năm 1999 đến năm 2005 ông Kh đi làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh và có ý định bán các phần đất trên. Thực tế bà chỉ nghe cha chồng bà kêu bà S đưa cho ông Kh một số tiền để giữ lại đất, tránh việc ông Kh bán đất cho người ngoài. Sau đó, sự việc như thế nào bà không rõ do bà và ông Kh

sống ly thân từ năm 1998. Việc bà S cho rằng ông Kh bán đất nhưng lại không thông qua bà và trong các giấy tờ viết tay mua bán đất cũng không có chữ ký của bà là không phù hợp với quy định của pháp luật. Khi bà S nhận chuyển nhượng đất thì bà hoàn toàn không biết. Ông Kh đã nhận từ bà S bao nhiêu tiền và vào mục đích gì thì bà cũng không biết. Năm 2006, ông Kh bị tai nạn và sống tại nhà bà S. Thời điểm này, các phần đất tranh chấp do bà S canh tác, thu huê lợi. Năm 2008 ông Kh chết, bà S vẫn tiếp tục canh tác và thu huê lợi đối với phần đất này. Nay bà và chị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Bà đồng ý giao lại cho bà S số tiền 26.500.000 đồng mà trước đây ông Kh đã nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị D trình bày: ông B là em ruột của bà S và ông Kh. Nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho ông Kh lúc ông Kh chưa có vợ. Sau khi cưới vợ được 02 năm thì vợ chồng ông Kh xảy ra mâu thuẫn, ông Kh lên thành phố Hồ Chí Minh sống. Lúc này ông Kh có bán phần đất ruộng và đất vườn cho bà S. Còn giá bao nhiêu thì vợ chồng ông không rõ. Năm 2004 ông bà có thuê phần đất ruộng có diện tích 2.246m², thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 7 của bà S. Hai bên chỉ làm hợp đồng miệng, giá thuê thỏa thuận từng năm. Từ lúc ông bà nhận đất canh tác thì không ai có tranh chấp. Bà Th và chị D sống gần đó cũng không có ý kiến gì. Trong trường hợp Tòa án giao phần đất cho ai thì ông sẽ trả lại đất cho người đo nhưng xin được thu hoạch xong vụ lúa. Ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 151/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện G tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thùy D. Buộc bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thùy D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S đối với các phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích như sau:

- Phần đất có diện tích 2.245,8m² thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 147, cạnh 2-3 dài 74,80m;

Phía Nam giáp thửa 155, cạnh 4-1 dài 72,24m;

Phía Đông giáp bờ kênh, cạnh 3-4 dài 31,12m;

Phía Tây giáp thửa 134, cạnh 1-2 dài 30,04m;

- Phần đất có diện tích 2.198,4m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 4a+325, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông

Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 264, cạnh 3-4 dài 35,39m;

Phía Nam giáp thửa 325, cạnh 6-1 dài 24,42m;

Phía Đông giáp thửa 2, cạnh 4-5 dài 49,16m, cạnh 5-6 dài 26,01m;

Phía Tây giáp thửa 4, cạnh 1-2 dài 1,94m; cạnh 2-3 dài 71,23m;

- Phần đất có diện tích 429,9m² thuộc thửa 4, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 264, cạnh dài 3,75;

Phía Nam giáp thửa 325, cạnh dài 8,46m;

Phía Đông giáp thửa 4a+325a, cạnh 2-3 dài 71,23m;

Phía Tây giáp thửa 1, cạnh dài 70,27m.

Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc kèm theo.

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý sử dụng toàn bộ phần đất.

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

Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy D số tiền 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng.

Về chi phí tố tụng là 2.200.000 (hai triệu hai trăm ngàn) bà S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

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

Ngày 05/01/2018 bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên Toà phúc thẩm bà Th vẫn giữ quan điểm kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu của bà S, bà Th không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người đại diện theo ủy quyền của bà S đề nghị y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th trình bày: bà Th không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì trong giấy tờ mua bán không có chữ ký của bà Th. Bà Th là vợ ông Kh. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất đã vô hiệu ngay từ đầu. Khi mua bán đất thì bà Th cũng không nhận tiền. Án sơ thẩm cho rằng hộ khẩu chỉ một mình ông Kh đứng tên nên ông Kh được quyền bán đất là không đúng. Tờ chúc thư vào năm 1990 của cha mẹ có ghi rõ tên hai vợ chồng ông Kh, bà Th được hưởng lô số 6. Mặt khác đây không phải là hợp đồng mua bán mà chỉ là cầm cố vì hơn 2

công đất mà chỉ 3.500.000 đồng. Đề nghị HĐXX xem xét, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng. Về nội D: trong giấy tay mua bán đất thể hiện bà S đã giao tiền và ông Kh đã giao đất đầy đủ. Năm 2001 ông Kh được cấp sổ đỏ, thời điểm đó chỉ một mình ông Kh có tên trong sổ hộ khẩu nên ông Kh được quyền chuyển nhượng đất cho bà S. Bà Th cho rằng các bên chỉ cầm cố đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.245,8m², thuộc thửa số 394, tờ bản đồ số 7; diện tích 2.198,4m² thuộc thửa 4a+325a và 429,9m² thuộc thửa số 4 cùng tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Kh vào ngày 07/9/2001.

Xét kháng cáo của bà Th, HĐXX xét thấy: Bà S cho rằng bà nhận chuyển nhượng của ông Kh các phần đất trên, bà đã giao đủ số tiền 26.500.000 đồng cho ông Kh. Chứng cứ mà bà S cung cấp là các giấy tờ mua bán đất viết tay do ông Kh viết và ký nhận. Sau khi giao đủ tiền thì bà S canh tác đất ổn định, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt. Bên cạnh đó, bà Th và chị D sống giáp đất và thừa nhận có biết việc bà S canh tác đất nhưng cũng không phản đối hay có ý kiến gì.

Bà Th cho rằng ông Kh chỉ cầm cố đất cho bà S chứ không bán đất, các giấy tờ mua bán đất không phải của ông Kh. Tuy nhiên bà không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà S cũng không yêu cầu giám định các giấy tờ mua bán đất. Mặt khác, bà Th cũng thừa nhận bà và ông Kh sống ly thân từ năm 1998, bản thân bà cũng không biết ông Kh nhận bao nhiêu tiền từ bà S. Do đó, lời trình bày của bà Th là không có cơ sở và cũng không phù hợp với thực tế.

Bà Th cho rằng ông Kh bán đất nhưng lại không thông qua bà và trong các giấy tờ viết tay mua bán đất cũng không có chữ ký của bà là không phù hợp với quy định của pháp luật. Trên thực tế thì bà Th và ông Kh chỉ chung sống 02 năm. Các phần đất tranh chấp được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Kh vào ngày 07/9/2001. Thời điểm này, hộ ông Kh chỉ có một mình ông Kh, bà Th và chị D có hộ khẩu chung với mẹ bà Th. Do vậy, ông Kh có quyền chuyển nhượng đất cho bà S. Tuy việc chuyển nhượng đất có vi phạm về hình thức nhưng hai bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng chuyển nhượng nên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 02/2004 Của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao, buộc bà Th và chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh và bà S.

Bà S tự nguyện bồi thường giá trị hoa màu trên đất theo giá của hội đồng định giá là 48.000.000 đồng cho bị đơn nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà S, buộc bà Th và chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Kháng cáo của bà Th là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Th phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện G. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thùy D. Buộc bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thùy D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S đối với các phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích như sau:

- Phần đất có diện tích 2.245,8m² thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 147, cạnh 2-3 dài 74,80m;

Phía Nam giáp thửa 155, cạnh 4-1 dài 72,24m;

Phía Đông giáp bờ kênh, cạnh 3-4 dài 31,12m;

Phía Tây giáp thửa 134, cạnh 1-2 dài 30,04m;

- Phần đất có diện tích 2.198,4m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 4a+325, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 264, cạnh 3-4 dài 35,39m;

Phía Nam giáp thửa 325, cạnh 6-1 dài 24,42m;

Phía Đông giáp thửa 2, cạnh 4-5 dài 49,16m, cạnh 5-6 dài 26,01m;

Phía Tây giáp thửa 4, cạnh 1-2 dài 1,94m; cạnh 2-3 dài 71,23m;

- Phần đất có diện tích 429,9m² thuộc thửa 4, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Nguyễn Văn Kh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 731888 cấp ngày 07/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Kh). Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa 264, cạnh dài 3,75m;

Phía Nam giáp thửa 325, cạnh dài 8,46m;

Phía Đông giáp thửa 4a+325a, cạnh 2-3 dài 71,23m;

Phía Tây giáp thửa 1, cạnh dài 70,27m.

Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc kèm theo.

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý sử dụng toàn bộ tài sản trên đất.

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

Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy D số tiền 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng.

Về chi phí tố tụng là 2.200.000 (hai triệu hai trăm ngàn) bà S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Th và chị Nguyễn Thị Thùy D phải có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm ngàn) đồng. Do bà S đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0016251 ngày 24/5/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên được khấu trừ. Bà Nguyễn Thị S còn phải nộp tiếp số tiền là 2.200.000 (hai triệu hai trăm ngàn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Th phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0013848 ngày 09/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G là đủ.

Trường hợp quyết định, được thi hành theo qui 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Nguyễn Kim Tư