

Bản án số: 81/2020/DS-PT

Ngày: 07 - 5 - 2020

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 Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Hồng H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Hồng K1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị K: Anh Nguyễn Văn Nuôi là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

3. Trần Minh D1 sinh năm 1994 (Vắng mặt).

4. Trần Minh D2 sinh năm 1997 (Vắng mặt).

5. Trần Minh D3, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

6. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông S: Bà Lê Hồng H, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ: Ấp Tân P, xã H, thành phố C ., tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời (Vắng mặt).

Trụ sở: Khóm 9, thị trấn Trần văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Hồng H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Hồng H trình bày:* Khoảng tháng 6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm số 127 ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Bà K đồng ý giao cho bà phần đất theo giấy chứng nhận diện tích 5.050m² của bà K để đổi trừ 50 chỉ vàng 24k phải thi hành, đất tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Hiện nay bà K chưa giao đủ đất, do anh T và chị P (con trai và con dâu) của bà K đang ở trên phần đất đó. Bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/6/2018; Buộc bà K, anh T, chị P cùng những người liên quan di dời nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất để giao trả lại cho bà phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 797,3m² tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr, chị Nguyễn Thị P, Trần Minh D1 Trần Minh D2 Trần Minh D3 đều vắng mặt, không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời không ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà K.

Tại Bản án sơ thẩm số: 178/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hồng H với bà Lê Thị K vào ngày 05/6/2018.

Buộc bà Lê Hồng H có trách nhiệm hỗ trợ, bồi thường cho anh T, chị P số tiền 15.000.000 đồng. Bà Lê Hồng H được tiếp tục quản lý sử dụng 01 cây nước ngầm trên phần đất bà H được giao.

Buộc bà K, anh T, chị P, Trần Minh D1 Trần Minh Đang và Trần Minh D3 tháo dỡ, di dời nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất để giao trả cho bà H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 797,3 m² tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời lập ngày 04/6/2019.

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

Ngày 06/01/2020 bà Lê Hồng H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2018; Buộc bà K, anh T, chị P và những người có liên quan tháo dỡ di dời nhà, trả lại đất mà không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà, không đồng ý bồi thường giá trị giếng nước ngầm (cây nước).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý bồi thường giá trị cây nước 2.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa án sơ thẩm, buộc bà H hỗ trợ, bồi thường cho vợ chồng anh T, chị P tổng số tiền 8.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Bà Lê Hồng H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, cụ thể yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2018, không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà và bồi thường giá trị cây nước ngầm. Xét kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Do bà K không có 50 chỉ vàng 24k để thi hành án trả cho bà H theo Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật, vì vậy bà K đồng ý giao toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A801709 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 09/11/1991 cho bà K có diện tích 5.050m² thuộc các thửa đất số 563, 565 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau để đối trừ khoản nợ phải thi hành. Nội dung thỏa thuận giao đất để đối trừ nợ đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời ghi nhận tại Biên bản về việc tự nguyện giao đất đối trừ vàng ngày 05/6/2018. Ngày 05/7/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời ghi nhận việc bà K chuyển nhượng đất cho bà H, điều chỉnh sang tên cho bà H. Từ căn cứ trên cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hồng H với bà Lê Thị K vào ngày 05/6/2018 là có căn cứ, như vậy nội

dung bà H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2018 đã được chấp nhận.

[2] Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà K đã giao cho bà H phần đất thuộc thửa đất số 563 (nay thuộc thửa 248 tờ bản đồ số 13), đối với phần đất thuộc thửa số 565 (nay thuộc thửa 239 tờ bản đồ số 13) chưa giao vì trước đó vợ chồng anh T, chị P đã xây dựng nhà, công trình phụ, khoan cây nước ngầm, trồng cây và cùng các con tên Đới, Đang, Đăng sinh sống trên đất. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất chưa giao có diện tích 797,3m². Như đã nhận định trên, việc bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà K là hợp pháp, bà K đã nhận đủ vàng nhưng chưa giao đủ diện tích đất nên cấp sơ thẩm buộc bà K, anh T, chị P và những người liên quan tháo dỡ di dời nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất để giao cho bà H phần đất diện tích 797,3m² là có căn cứ.

[3] Do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, giữa bà H với bà K, anh T, chị P không thỏa thuận cụ thể việc hỗ trợ di dời nhà. Để anh T, chị P di dời nhà ở giao đất cho bà H nên cấp sơ thẩm buộc bà H hỗ trợ 6.000.000 đồng cho anh T, chị P là có căn cứ.

[4] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng, trên phần đất bà H nhận chuyển nhượng, anh T và chị P có khoan cây nước ngầm. Cấp sơ thẩm xử giao cây nước ngầm cho bà H sử dụng, bà H có nghĩa vụ bồi thường lại cho anh T, chị P 9.000.000 đồng. Xét thấy cấp sơ thẩm buộc bà H bồi thường cho vợ chồng anh T, chị P giá trị cây nước ngầm 9.000.000 đồng là chưa phù hợp, bởi lẽ cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản của Hội đồng định giá tài sản huyện Trần Văn Thời xác định giá trị cây nước ngầm khoan năm 2010 là 9.000.000 đồng mà không xác định giá trị còn lại tại thời điểm định giá để buộc bà H bồi thường. Tại Công văn ngày 05/5/2020 của Hội đồng định giá xác định giá trị còn lại của cây nước ngầm là 10% bằng 900.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà H đồng ý bồi thường cho anh T, chị P giá trị cây nước ngầm 2.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của bà H nên được chấp nhận.

[5] Từ căn cứ phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, buộc bà H hỗ trợ, bồi thường cho vợ chồng anh T và chị P tổng số tiền 8.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa án sơ thẩm theo nhận định phân tích trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên chi phí tố tụng 6.169.000 đồng bà H đã dự nộp buộc bà K, anh T, chị P cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà H. Cấp sơ thẩm buộc bà K chịu 1/2; anh T, chị P, Trần Minh D1 Trần Minh Đang và Trần Minh D3 cùng chịu 1/2 là chưa đúng.

[8] Về án phí sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu của bà H nên buộc bà K, anh T, chị P phải chịu án phí 7.973.000 đồng ($797,3\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5\%$). Tuy bà K là người cao tuổi nhưng không có đơn yêu cầu miễn án phí, cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà K là không đúng. Mặc khác cấp sơ thẩm buộc anh T, chị P, anh D1 anh D2 anh D3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 1.146.900 đồng ($114,69\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5\%$) là chưa phù hợp.

Do kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần, nên bà H phải chịu án phí sơ thẩm 400.000 đồng ($8.000.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

[9] Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà H nên bà H không phải chịu án phí.

[10] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Hồng H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hồng H với bà Lê Thị K xác lập ngày 05/6/2018, phần đất diện tích theo đo đạc thực tế $5.312,3\text{m}^2$ thuộc thửa 248, 239, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Buộc bà Lê Hồng H có trách nhiệm hỗ trợ, bồi thường cho anh Trần Văn Tr và chị Nguyễn Thị P số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Bà Lê Hồng H được tiếp tục quản lý sử dụng 01 (một) cây nước ngầm trên phần đất được giao.

3. Buộc bà Lê Thị K, anh Trần Văn Tr, chị Nguyễn Thị P, anh Trần Minh D1 anh Trần Minh Đang và anh Trần Minh D3 tháo dỡ di dời nhà, các công trình phụ và cây trồng trên đất để giao trả cho bà Lê Hồng H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế $797,3\text{m}^2$ thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng C, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời lập ngày 04/6/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2019 và ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị K, anh Trần Văn Tr, chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Hồng H 6.169.000 đồng.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, người chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với phần chậm trả, lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị K, anh Trần Văn Tr, chị Nguyễn Thị P phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 7.973.000 đồng (chưa nộp).

Bà Lê Hồng H phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 400.000 đồng. Bà H đã dự nộp 3.025.000 đồng theo biên lai thu số 0003242 ngày 06/6/2019 và biên lai thu số 0008605 ngày 29/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời nên đối trừ, bà H được nhận lại 2.625.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Hồng H không phải chịu. Ngày 06/01/2020 bà H đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003096 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

“Trường hợp quyết định này 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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**

Phạm Việt Trung