

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: **294/2020/DS-PT**

Ngày: 28/10/2020

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 BẾN TRE**

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

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

Cùng các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Anh Lê Văn Phận

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 Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2020/QĐ-PT ngày 05/10/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1969 (có mặt);

Ông Trần Thanh T, sinh năm 1967 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số nhà 449, ấp Tt, xã TL, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

Ông Lê Văn H, sinh năm 1963 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số nhà 89C, ấp Tt, xã TL, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Cẩm T1 – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

Chị Lê Thị Thanh X, sinh năm 1992 (Xin vắng mặt);
Anh Lê Phúc V, sinh năm 1994 (Xin vắng mặt);
Cùng nơi cư trú: Số nhà 89C, ấp Tt, xã TL, huyện CT, tỉnh Bến Tre.
- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Kim L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Trần Thanh T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh Th là em ruột của bà Nguyễn Thị Kim L. Vào ngày 13/11/2006, bà L cùng chồng là ông Lê Văn H thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, ông Trần Thanh T phần đất có diện tích khoảng 86,3m² (ngang 6,3m, dài 13,7m) thuộc một phần của thửa 1307 tờ bản đồ 01 (thửa mới là thửa 65 tờ bản đồ 20) tọa lạc tại ấp Tt, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng với tiêu đề “Tờ hợp đồng sang nhượng đất cất nhà” đề ngày 13/11/2006, giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà L. Sau đó, ông bà nhận đất và cất nhà ở từ đó đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Thời gian qua, ông bà muốn tô tường căn nhà nhưng vợ chồng bà L không cho và cũng không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông bà yêu ông H và bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th, ông T, phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 87,3m² thuộc một phần thửa 65 (thửa 65-1, 65-2). Đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng 1m² thì ông T, bà Th đồng ý trả giá trị đất cho bà L, ông H theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Theo đơn yêu cầu, bản tự khai cùng ngày 20/5/2019, biên bản hòa giải ngày 05/6/2020 của Tòa án, bị đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vì tình nghĩa chị em, khi thấy bà Th không có chỗ ở nên vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L có cho vợ chồng bà Th cất nhà ở nhờ trên đất thửa 1307 tờ bản đồ 01 (thửa mới là thửa 65 tờ bản đồ 20) tọa lạc tại ấp Tt, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Th muốn mua phần đất này nhưng ông bà không muốn bán, vì vậy vợ chồng bà Th có trả cho ông bà số tiền 4.000.000 đồng để đền bù thiệt hại huê lợi trên đất. Ngày 13/11/2006, hai bên có làm giấy thỏa thuận với với tiêu đề “Tờ hợp đồng sang nhượng đất cất nhà” trong đó có nội dung khi nào vợ chồng bà Th không ở nữa thì trả đất lại cho ông bà và ông bà sẽ trả cho vợ chồng bà Th số tiền 4.000.000 đồng. Vợ chồng bà Th cất nhà ở đến năm 2011 thì khởi kiện tranh chấp với ông bà, sau đó vợ chồng bà Th lại rút đơn khởi kiện và bỏ nhà đi đến năm 2018 mới trở về. Đến nay, vợ chồng bà Th lại khởi kiện yêu cầu ông bà sang tên quyền sử dụng đất ông bà không đồng ý. Ông bà vẫn đồng ý cho vợ chồng bà Th tiếp tục ở trên phần đất này, nếu vợ chồng bà Th

không ở thì phải tự di dời nhà đi và ông bà sẽ trả lại cho vợ chồng bà Th số tiền 4.000.000đồng theo đúng thỏa thuận ngày 13/11/2006. Phần đất này là của bà L nên hai con của bà L là Lê Thị Thanh X và Lê Phúc V không có ý kiến và không có quyền gì đối với phần đất này.

Tại Bản án sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 147, 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 688, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T với bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn H.

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,3m² thuộc thửa 65-1, 65-2 (một phần của thửa 65) tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc, cạnh Tây và cạnh Nam giáp phần còn lại của thửa 65; cạnh Đông giáp đường (có họa đồ hiện trạng sử dụng 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 Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn H số tiền là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng.

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

Ngày 11/8/2020 bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và giữ nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thương lượng được với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Do thấy vợ chồng bà Th khó khăn nên vợ chồng bà Kim L cho bà Th ở nhờ trên đất. Do không hiểu biết nên vợ chồng bà Kim L đã ký tên vào giấy sang nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th thừa nhận số tiền 4.000.000 đồng là bồi thường cây cam trên đất. Lời thừa nhận của bà Th phù hợp với nội dung của tờ sang nhượng là bồi thường hoa màu. Như vậy, có căn cứ để xác định đây là quan hệ cho ở nhờ chứ không phải sang nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc các bên sang nhượng

hay cho ở nhờ, chưa xác minh việc vợ chồng bà Th thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Trần Thanh T yêu cầu ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích là 87,3m² thuộc một phần thửa 65 (thửa 65-1, 65-2). Ông H, bà L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông bà không bán đất. Nguyên đơn cho rằng ngày 13/11/2006, bà L cùng chồng là ông Lê Văn H thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, ông Trần Thanh T phần đất có diện tích khoảng 86,3m² (ngang 6,3m, dài 13,7m) thuộc một phần của thửa 1307 tờ bản đồ 01 (thửa mới là thửa 65 tờ bản đồ 20) tọa lạc tại ấp Tt, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng với tiêu đề “Tờ hợp đồng sang nhượng đất cất nhà” đề ngày 13/11/2006, giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà L. Sau đó, ông bà nhận đất và cất nhà ở từ đó đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bị đơn là ông H, bà L thừa nhận ngày 13/11/2006 có ký tên vào “Tờ hợp đồng sang nhượng đất cất nhà”. Nhưng vợ chồng bà L cho rằng ông bà không muốn bán, vì vậy vợ chồng bà Th có trả cho ông bà số tiền 4.000.000 đồng để đền bù thiệt hại huê lợi trên đất.

[2] Bà Th cung cấp chứng cứ là “Tờ hợp đồng sang nhượng đất cất nhà”. Tờ sang nhượng không lập thành văn bản theo quy định và không có công chứng chứng thực nên có vi phạm về hình thức. Tờ sang nhượng có nội dung “Vợ chồng chúng tôi: Lê Văn H và Nguyễn Thị Kim L cùng các con đồng ý sang lại cho em tôi.....số đất trên sang vĩnh viễn với số tiền là 4.000.000đ”. Như vậy, nội dung của tờ sang

nhượng phù hợp với lời trình bày của bà Th nên có căn cứ để xác định ngày 13/11/2006 ông H, bà L đã sang nhượng cho ông T, bà Th phần đất có diện tích 86,3m² thuộc một phần của thửa 1307 tờ bản đồ 01. Nội dung của tờ sang nhượng không thể hiện việc bà L cho vợ chồng bà Th ở nhờ trên đất. Đồng thời, bà L cũng không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh việc bà L cho rằng bà cho vợ chồng bà Th ở nhờ trên đất.

Bà Th đã giao đủ số tiền 4.000.000 đồng cho vợ chồng bà L. Sau khi giao đủ tiền thì bà Th đã nhận đất và cất nhà kiên cố. Bà L, ông H sống liền kề với phần đất mà vợ chồng bà Th, ông T cất nhà nhưng không có ý kiến phản đối. Trong quá trình sử dụng đất thì bà Th và ông T không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính. Mặc dù hợp đồng sang nhượng có vi phạm về hình thức nhưng nội dung đã được các bên thực hiện. Căn cứ theo điểm b.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2006 giữa bà Th, ông T với ông H, bà L không bị vô hiệu.

Xét về nhu cầu sử dụng đất thực tế: Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Th, ông T xây nhà kiên cố. Hiện tại, gia đình bà Th vẫn đang ở trên phần đất có diện tích là 87,3m² thuộc một phần thửa 65 (thửa 65-1, 65-2). Ngoài phần đất này ra thì gia đình bà Th không có chỗ ở nào khác. Xét thấy, phần đất bà Th, ông T nhận chuyển nhượng có diện tích 87,3m² là thấp hơn mức diện tích tối thiểu tách thửa theo Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, giao dịch mà các bên thỏa thuận vào ngày 13/11/2006 là thực hiện trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa vào năm 2008 nên giao dịch này không vi phạm điều cấm của luật. Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thuý, ông T và buộc ông H, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Kim L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 688, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T với bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn H.

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,3m² thuộc thửa 65-1, 65-2 (một phần của thửa 65) tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc, cạnh Tây và cạnh Nam giáp phần còn lại của thửa 65; cạnh Đông giáp đường (có họa đồ hiện trạng sử dụng 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 Nguyễn Thị Thanh Th, ông Trần Thanh T chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn H số tiền là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng.

2. Chi phí tố tụng trong vụ án: Bà L, ông H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Th, ông T toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án là 1.490.000 (một triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng.

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 tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Văn H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Th, ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003189 ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001311 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành là đủ.

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.

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 Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV;
- Lưu.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Phận Phạm Văn Ngọt

Huỳnh Ngọc Dũng

