

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: **286/2019/DS-PT**
Ngày 22-11-2019
V/v Tranh chấp đòi lại tài
sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Ánh Nguyệt.

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T: Bà Đặng Thị Châu- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **351/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019** về việc “**Tranh chấp đòi lại tài sản**”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 327/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986 và chị Huỳnh Kim L2, sinh năm 1986; cùng cư trú tại: Số 90/7B, hẻm 35 Đường P, ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T.

Bị đơn: Bà Tô Kim H1, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 89/6A, hẻm 35 Đường P, ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Phi N, sinh năm 1986 và chị Lê Thị Mỹ H2, sinh năm 1990; cùng cư trú tại: Số 89/6A, hẻm 35 Đường P, ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2;

Bị đơn: Bà Tô Kim H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 03/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Năm 2016, vợ chồng anh nhận chuyển nhượng phần đất của anh Ngô Ngọc G tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T có diện tích 115,3m², giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Đến ngày 07/11/2016, vợ chồng anh được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 233344, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05239, diện tích 115,3m², thửa số 437, tờ bản đồ số 14. Khi nhận chuyển nhượng đất thì anh biết bà H1 đang ở nhờ trên đất của anh G trước đó. Do thấy bà H1 hoàn cảnh khó khăn nên anh cho bà H1 tiếp tục ở nhờ, khi nào anh cần thì yêu cầu bà H1 di dời tài sản để trả đất cho anh. Nay vợ chồng anh yêu cầu bà H1 di dời tài sản, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để trả lại cho anh phần đất có chiều ngang khoảng 4m x dài 12m. Nếu trước khi xét xử mà bà H1 di dời thì vợ chồng anh sẽ hỗ trợ từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng.

**** Nguyên đơn chị Huỳnh Kim L2 trình bày:***

Chị hoàn toàn thống nhất với ý kiến, nội dung trình bày và yêu cầu của anh T1.

**** Tại các biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Tô Kim H1 trình bày:***

Vào năm 2005, bà được ông Ngô Văn K (Cha anh Ngô Ngọc G) cho bà 48 m² đất (4m x 12m) để Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh T xây nhà Đại đoàn kết cho bà và bà sinh sống trên phần đất này từ năm 2005 đến nay. Việc ông K cho bà đất có làm giấy tay nhưng giấy này đã bị thất lạc. Năm 2016, khi Ủy ban nhân dân xã L1 mời bà lên làm việc thì bà mới biết anh T1, chị L2 đã nhận chuyển nhượng đất của anh Ngô Ngọc G, trong đó có cả đất của bà đang ở.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T1, chị L2 vì ngoài phần đất mà bà đang ở hiện tại thì gia đình bà không còn bất kỳ chỗ ở nào khác; đất gia đình bà đang ở là phần đất mà trước đây ông Ngô Văn K đã cho bà; nếu anh T1, chị L2 muốn bà di dời thì phải hỗ trợ cho bà tiền xây nhà 70.000.000 đồng và tiền hỗ trợ di dời 80.000.000 đồng, tổng cộng 150.000.000 đồng, nếu không đồng ý thì bà không di dời.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phi N, chị Lê Thị Mỹ H2 trình bày:***

Anh N, chị H2 hoàn toàn thống nhất với ý kiến, nội dung trình bày và yêu cầu của bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 đối với bà Tô Kim H1 về việc đòi lại tài sản.

- Buộc bà Tô Kim H1 có nghĩa vụ giao lại cho anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 số tiền 288.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi tám triệu).

- Bà Tô Kim H1 được quyền sử dụng 01 phần đất ở tại nông thôn có diện tích 48 m², tại thửa số 437, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T, có tứ cận:

Hướng Đông giáp nhà, đất anh T1, chị L2, thửa số 437, dài 10m.

Hướng Tây giáp thửa số 132, dài 10m.

Hướng Nam giáp đường 10m, dài 4,8m.

Hướng Bắc giáp thửa số 87, 88, dài 4,8m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/10/2019, nguyên đơn- anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2 có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc bà H1 di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất cho vợ chồng anh T1 chị L2, anh T1 và chị L2 đồng ý thanh toán cho bà H1 giá trị căn nhà trên đất số tiền 23.334.654 đồng cho bà H1.

Ngày 08/10/2019, bị đơn- bà Tô Kim H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 48 m² thửa 437, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T mà không phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 và bà Tô Kim H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo bà Tô Kim H1 trình bày: Năm 2005, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H1 được ông Ngô Văn K (cha của anh Ngô Ngọc G) cho phần đất tranh chấp là 48 m² để Ủy ban nhân dân xã L1 xây dựng nhà đại đoàn kết cho bà nhưng giấy tay chứng minh ông K có cho đất cho bà thì đã thất lạc nên bà H1 không cung cấp được cho Tòa án.

[2] Năm 2016, anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2 nhận chuyển nhượng của anh Ngô Ngọc G (Con của ông Ngô Văn K) phần đất có diện tích 115,3 m² tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T, giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Ngày 07/11/2016 anh T1 và chị L2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05239. Khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì trên đất đã có căn nhà của bà H1.

[3] Xét kháng cáo của bà Tô Kim H1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích

[3.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia tộc ông Ngô Văn K, năm 1993 gia đình ông K thống nhất cho anh Ngô Ngọc G được quyền quản lý sử dụng. Sau đó, anh G chuyển nhượng cho anh T1 và chị L2. Như vậy, từ năm 1993 anh Ngô Ngọc G là người quản lý sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp chứ không phải ông Ngô Văn K (Cha của anh G) quản lý, sử dụng.

[3.2] Tại các biên bản xác minh ngày 01/7/2019 (BL 44-45) ông K trình bày “năm 2005 thì Ủy ban nhân dân xã L1 có đến vận động gia đình ông cho đất để xây dựng nhà đại đoàn kết cho bà H1 nhưng vợ và các con của ông không đồng ý nên sự việc cho đất không thành” và anh Ngô Ngọc G trình bày “năm 2005 anh thấy hoàn cảnh gia đình bà H1 khó khăn nên anh có cho bà H1 ở nhờ trên đất đến năm 2010 thì phải trả đất lại cho anh nhưng đến năm 2010 thì bà H1 không đồng ý trả đất mà ở luôn trên đất cho đến nay”. Ngoài ra, bà H1 cũng không cung cấp được cho Tòa án giấy tay ông K đồng ý cho đất như lời bà H1 trình bày. Do đó, lời trình bày của bà H1 đã được gia đình ông K cho đất là không có cơ sở chấp nhận. Mà có căn cứ xác định anh T1 và chị L2 đã chuyển nhượng hợp pháp phần đất tranh chấp từ người có quyền quản lý và sử dụng phần đất trước đó là anh Ngô Ngọc G. Anh T1 và chị L2 cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nên anh T1 và chị L2 là người sử dụng hợp pháp của phần đất diện tích 48 m² mà bà H1 đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, bà H1 cho rằng bà đã được ông K viết giấy tay cho đất và sinh sống trên đất từ năm 2005 cho đến nay nhưng bà H1 không yêu cầu ông K thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà H1 cũng không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận quyền quản lý sử dụng phần đất tranh chấp cho bà H1.

[4] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2 thấy rằng: Anh T1 và chị L2 là người có quyền quản lý sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của anh T1 chị L2 và buộc bà H1 có trách nhiệm trả lại cho anh T1 chị L2 giá trị của phần đất tranh chấp số tiền 288.000.000 đồng. Xét thấy bà H1 là người có hoàn cảnh kinh tế khó khăn được Ủy ban nhân dân xã L1, huyện H vận động những hộ dân sống

xung quanh xây dựng nhà đại đoàn kết cho bà H1. Như vậy bà H1 hoàn toàn không có khả năng trả lại giá trị bằng tiền đối với phần đất tranh chấp cho anh T1 và chị L2. Ngoài ra, hiện nay gia đình của anh T1 chị L2 có 05 người đang cùng chung sống trên phần đất có diện tích 43,3 m² còn lại của gia đình anh T1 (Sau khi anh T1 và chị L2 đã hiến 24 m² đất trong phần đất chuyển nhượng của anh G làm đường giao thông nông thôn), nếu giao cho bà H1 quyền quản lý sử dụng diện tích 48 m² thì diện tích 43,3 m² còn lại của anh T1 chị L2 không đảm bảo điều kiện sinh sống cho 05 người trong gia đình, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh T1 chị L2. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2, buộc bà H1 trả lại phần đất có diện tích 48 m², tại thửa số 437, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T cho anh T1 chị L2.

Đối với anh Nguyễn Phi N, chị Lê Thị Mỹ H2 là những người cùng sống chung với bà H1 trên căn nhà và đất nên cần buộc bà H1, anh N và chị H2 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích 48 m² nói trên cho nguyên đơn; đồng thời anh T1 chị L2 có nghĩa vụ trả cho bà H1 giá trị căn nhà là 23.334.654 đồng theo biên bản định giá ngày 17/01/2019 (BL54). Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 chị L2 tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà H1 số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng 2 khoản là 43.334.654 đồng (20.000.000 đồng + 23.334.654 đồng) nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Tô Kim H1, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa án tiền phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh T1, chị L2 và bà H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tô Kim H1; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2;

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 đối với bà Tô Kim H1 về việc đòi lại tài sản.

2. Buộc bà Tô Kim H1, anh Nguyễn Phi N và chị Lê Thị Mỹ H2 phải tháo dỡ và di dời căn nhà 4c trên đất móng gạch và đá 4x6, nền gạch men, tường xây gạch quét vôi, mái tol có diện tích 04 m x 5,4 m = 21,6 m² và phần nhà sau có diện tích 2,4 m x 32,04 m² và phần mái che cột bê tông xi măng, kèo đòn tay sắt, mái tol có diện tích 2,8m x 4,5 m = 12.6 m và giao trả lại cho anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 48 m², tại thửa số 437, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp L, xã L1, huyện H, tỉnh T, có tứ cận:

Hướng Đông giáp nhà, đất anh T1, chị L2, thửa số 437, dài 10m.

Hướng Tây giáp thửa số 132, dài 10m.

Hướng Nam giáp đường 10m, dài 4,8m.

Hướng Bắc giáp thửa số 87, 88, dài 4,8m.

(Đất nằm trong phần đất diện tích 115,3 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05239 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 07/11/2016 cho anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L2 đứng tên)

3. Bà Tô Kim H1, anh Nguyễn Phi N và chị Lê Thị Mỹ H2 được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm ngày 22/11/2019.

4. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 có trách nhiệm trả cho bà Tô Kim H1 số tiền 23.334.654 đồng.

Ghi nhận anh T1 và chị L2 tự nguyện hỗ trợ cho bà H1 số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng 2 khoản trên là 43.334.654 đồng (Bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 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 án 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc, định giá: Ghi nhận anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá (Đã nộp xong).

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự cho bà Tô Kim H1.

Anh Nguyễn Ngọc T1, chị Huỳnh Kim L2 phải chịu 2.166.700 đồng (làm tròn số) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh T1 và chị L2 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0019828 ngày 03/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh T. Anh T1 và chị

L2 còn phải nộp 1.866.700 (Một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm) đồng (Làm tròn số).

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tô Kim H1.

Anh T1 và chị L2 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh T1 và chị L2 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 008070 ngày 04/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh T.

Trường hợp bản án 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 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh T;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

Bản án số:/2019/DS-PT

Ngày.....-.....-2019

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**.

Các thẩm phán: Bà.....;
Bà

- Thư ký phiên tòa: Bà.....– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T: Bà- Kiểm sát viên.

Ngàythángnăm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:224/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số:23/2019/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H,tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:248/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*Bà **Đặng Thị Na**, sinh năm 1959; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Na là : Luật sư **Lê Nguyễn Kim Hoàng** –Văn phòng Luật sư Lê Nguyễn Kim Hoàng thuộc đoàn Luật sư tỉnh T .

*Bị đơn:*Anh **Trần Văn Tiền (tên gọi khác: Lượm)**, sinh năm 1977; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của anh Tiền là:Anh **Trần Vi Anh Tuấn**, sinh năm 1973; cư trú tại:số 7 tổ 23 Ấp Ninh Bình,xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh T là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 12/9/2019).

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

1. Anh **Trần Văn Tấn**, sinh năm 1976; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T;

2. Anh **Trần Phước Để (tên gọi khác: Cu)**, sinh năm 1983; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T;

3. Chị **Trần Kim Nguyên**, sinh năm: 1980; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T.

*Người giám hộ cho chị Nguyễn: Anh **Trần Văn Tiền** (tên gọi khác: **Lượm**), sinh năm 1977; cư trú tại: ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T.*

-Người kháng cáo: Bị đơn – anh Trần Văn Tiền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Đặng Thị Na trình bày:

Bà là em ruột của bà Đặng Thị Lét, là di ruột của anh Trần Văn Tiền. Bà Lét là mẹ ruột của anh Tiền.

Năm 2009, bà Lét có chuyển nhượng cho bà 01 phần đất diện tích 15 m ngang x 28 m dài với số tiền 105.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp Long Hải, xã Trường Tây. Bà giao tiền làm hai lần, lần đầu ngày 25/5/2009 giao số tiền 70.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 24/6/2009 giao số tiền 35.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có làm giấy tờ do anh Tiền viết. Sau khi giao tiền xong thì anh Tiền có tự viết “Giấy sang nhượng đất” có bà Lét, anh Tiền (Lượm) và anh Đê (Cu) ký tên. Bà Lét giao toàn bộ phần đất trên cho bà quản lý, sử dụng từ năm 2009. Từ khi nhận đất, bà xây dựng hàng rào xung quanh đất và trồng cây ăn trái trên đất, quản lý phần đất trên từ đó đến nay. Phần đất trên chỉ có gia đình bà quản lý, sử dụng vì bà xây hàng rào xung quanh đất, không chừa lối đi, muốn đi vào đất phải đi qua nhà của bà. Năm 2015, bà Lét chết. Sau khi bà Lét chết, các con của bà Lét đã làm thủ tục nhận di sản thừa kế của bà Lét, trong đó anh Trần Văn Tiền được nhận thừa kế phần đất 22,5 mét ngang, có 15 mét ngang mà bà Lét đã bán cho bà và bà đã trực tiếp quản lý, sử dụng. Anh Tiền hứa sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên lại cho bà nhưng sau đó không thực hiện nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Trường Tây giải quyết. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Trường Tây ngày 21/6/2017, anh Tiền không thừa nhận bà Lét có chuyển nhượng đất cho bà như lời bà trình bày, anh Tiền chỉ thừa nhận bà Lét có thiếu nợ bà số tiền 105.000.000 đồng, đồng ý trả cho bà số tiền này và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Do không thống nhất nên bà khởi kiện vụ án ra Tòa án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bà có xuất trình chứng cứ là Giấy sang nhượng đất (không ngày) có chữ ký của bà Đặng Thị Lét, anh Trần Văn Lượm (Tiền) và anh Trần Văn Cu (Đê) thể hiện có sang nhượng cho bà Đặng Thị Na 15 mét ngang dài 28 mét, đông đối diện với chú Út vườn nhãn, hướng Nam cạnh anh Tư Mập. Anh Tiền, anh Đê được xem bản chính giấy sang nhượng đất nhưng không thừa nhận toàn bộ Giấy sang nhượng đất nên bà đã làm đơn yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký trong Giấy sang nhượng đất, kết quả giám định chữ viết trong giấy sang nhượng đất là chữ viết của anh Tiền.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, anh Tiền thế chấp quyền sử dụng đất đang tranh chấp với bà để vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H xong anh Tiền lại tiếp tục thế chấp để vay Ngân hàng Thương mại Quốc tế Việt Nam – chi nhánh T (sau đây gọi là Ngân hàng) số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 06/6/2019, anh Tiền đã trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại Quốc tế Việt Nam – chi nhánh T.

Nay bà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Lét. Đề nghị anh Tiền phải làm thủ tục sang tên phần đất trên cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Lét không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, buộc anh Tiền, anh Tấn và anh Để cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà tiền mua bán đất, bồi thường thiệt hại cho bà theo giá trị trường tại thời điểm hiện tại theo quy định của pháp luật. Bà không yêu cầu chị Nguyên có nghĩa vụ với bà vì chị Nguyên từ nhỏ bị bệnh thiểu năng, sống phụ thuộc vào anh Tiền và cũng không được hưởng thừa kế từ bà Lét.

Đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 27/02/2018 và ngày 23/10/2018 yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp bất động sản giữa anh Tiền với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – chi nhánh T, do anh Tiền đã trả xong nợ cho các Ngân hàng này nên bà đã làm đơn rút các yêu cầu khởi kiện bổ sung và Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà.

Các chi phí tố tụng mà bà đã nộp cho Tòa án gồm: 2.000.000 chi phí do đạc, định giá và 3.000.000 đồng chi phí giám định chữ viết và chữ ký; bà tự nguyện chịu.

Bị đơn và đồng thời là người giám hộ cho chị Trần Kim Nguyên - anh Trần Văn Tiền trình bày:

Anh thừa nhận mối quan hệ giữa anh và bà Na, giữa anh và bà Lét như bà Na trình bày.

Vào năm 2009, mẹ anh là bà Lét có vay tiền của bà Na 02 lần, lần đầu vay 70.000.000 đồng, lần thứ hai vay 35.000.000 đồng, tổng cộng 105.000.000 đồng, việc vay mượn tiền có làm giấy tờ do anh tự viết và ký tên, sau đó đưa cho bà Na ký, bà Na là người giữ các giấy tờ này. Sau khi vay tiền, bà Na có vào quản lý đất của mẹ ruột anh chứ mẹ ruột của anh không có bán đất cho bà Na. Nếu mẹ anh có bán đất cho bà Na thì đã làm thủ tục sang tên cho bà Na vì trước đây mẹ anh có bán cho bà Na 10 mét ngang đất và đã làm thủ tục sang tên cho bà Na xong. Anh thừa nhận hàng rào trên đất là của bà Na xây nhưng cây ăn trái là do mẹ ruột của anh và bà Na cùng trồng và cùng thu hoạch, trước khi chết mẹ

ruột anh có dặn các anh em của anh sau này có tiền trả cho bà Na lấy đất về thì trả tiền xây hàng rào cho bà Na. Sau khi mẹ ruột anh chết, anh có trả tiền nhưng bà Na không đồng ý nhận và yêu cầu anh sang tên đất cho bà Na nhưng anh không đồng ý vì đất này mẹ anh để lại thừa kế cho anh.

Trước đây anh có thể chấp phần đất đang tranh chấp với bà Na để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – chi nhánh T nên bà Na có làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp giữa anh với các Ngân hàng, nhưng nay anh đã trả nợ cho các Ngân hàng xong nên bà Na đã làm đơn rút lại các yêu cầu khởi kiện bổ sung và Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Na nên anh không có ý kiến.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bà Na có xuất trình chứng cứ là Giấy sang nhượng đất (không ngày) có chữ ký của bà Đặng Thị Lét, anh Trần Văn Lượm (Tiền) và anh Trần Văn Cu (Đề) thể hiện có sang nhượng cho bà Đặng Thị Na 15 mét ngang dài 28 mét, đông đối diện với chủ Út vườn nhãn, hướng Nam cạnh anh Tư Mập. Anh, anh Đề được xem bản chính giấy sang nhượng đất nhưng anh không thừa nhận toàn bộ nội dung và chữ viết, chữ ký nên bà Na đã làm đơn yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký trong Giấy sang nhượng đất, kết quả giám định chữ viết trong giấy sang nhượng đất là chữ viết của anh và sau khi có kết quả giám định, anh thừa nhận chữ viết trong giấy sang nhượng đất là của anh và chữ ký tại tên Trần Văn Lượm là do anh ký, anh cho rằng, mỗi lần bà Lét vay tiền của bà Na thì bà Na đều yêu cầu viết giấy sang nhượng đất mới cho vay, mẹ anh cần vay tiền nên kêu anh viết giấy này.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Na yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na và bà Lét, yêu cầu anh làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Na thì anh không đồng ý vì bà Lét không có chuyển nhượng đất cho bà Na. Anh đồng ý cùng với anh Tấn và anh Đề trả nợ của bà Lét cho bà Na số tiền nợ gốc là 105.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Anh không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Na còn phần nghĩa vụ bà Lét phải trả cho bà Na, Tòa án xác định bao nhiêu thì anh sẽ cùng với anh Tấn, anh Đề trả cho bà Na; anh không đề nghị chị Nguyễn cùng trả vì chị Nguyễn từ nhỏ bị bệnh thiểu năng, sống phụ thuộc vào anh và cũng không được hưởng di sản từ bà Lét.

Chi phí tố tụng anh đã nộp cho Tòa án số tiền 1.500.000 đồng là chi phí định giá lại tài sản tranh chấp, anh tự nguyện chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Trần Phước Đề trình bày:

Anh là em ruột của anh Tiền, thống nhất lời trình bày của anh Tiền. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Na đối với anh Tiền về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lét với bà Na thì anh không đồng ý vì bà Lét không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Na, số tiền

105.000.000 đồng là tiền mượn. Bà Lét thiếu nợ thì anh, anh Tiền và anh Tấn sẽ cùng có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lét, còn phần đất bà Na đang tranh chấp với anh Tiền, mẹ anh để lại thừa kế cho anh Tiền nên là của anh Tiền. Trường hợp Tòa án xác định nghĩa vụ của bà Lét đối với bà Na số tiền bao nhiêu thì anh, anh Tiền và anh Tấn sẽ cùng có trách nhiệm trả cho bà Na. Anh không yêu cầu chị Nguyên cùng trả vì chị Nguyên từ nhỏ bị bệnh thiếu năng, sống phụ thuộc vào anh em anh và cũng không được hưởng di sản từ bà Lét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Trần Văn Tấn trình bày:

Anh là anh ruột của anh Tiền, thông nhất lời trình bày của anh Tiền. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Na đối với anh Tiền về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lét với bà Na thì anh không đồng ý vì bà Lét không có chuyển nhượng đất cho bà Na, số tiền 105.000.000 đồng là tiền mượn. Do bà Lét thiếu nợ của bà Na nên bà Na vào quản lý đất của bà Lét từ năm 2010 hoặc năm 2011, hàng rào xung quanh đất là do bà Na xây, cây trồng trên đất do bà Lét và bà Na cùng trồng, bà Na là người thu hoạch. Khi còn sống, bà Lét có dặn các anh em anh là khi nào trả tiền cho bà Na thì trả lại tiền xây hàng rào cho bà Na. Bà Lét thiếu nợ bà Na thì anh, anh Tiền và anh Để sẽ cùng có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lét, còn phần đất bà Na đang tranh chấp với anh Tiền, mẹ anh để lại thừa kế cho anh Tiền nên là của anh Tiền. Trường hợp Tòa án xác định nghĩa vụ của bà Lét đối với bà Na số tiền bao nhiêu thì anh, anh Tiền và anh Để sẽ cùng có trách nhiệm trả cho bà Na. Anh không yêu cầu chị Nguyên cùng trả vì chị Nguyên từ nhỏ bị bệnh thiếu năng, sống phụ thuộc vào anh em anh và cũng không được hưởng di sản từ bà Lét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T đã quyết định:

Áp dụng các Điều 124, 134, 401, 688, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 33, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Na đối với anh Trần Văn Tiền.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na với bà Lét được thể hiện dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” có hiệu lực.

Bà Đặng Thị Na được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 426,1 m², thuộc thửa đất số 655, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho anh Trần Văn Tiền ngày 08/8/2016, có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường 10 mét dài 15 m;
- Phía Tây giáp hẻm 4 mét dài 14,9 m;
- Phía Nam giáp thửa 164 dài 28,5 m;

- Phía Bắc giáp thửa 654 dài 28,5 m.

Bà Na được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- Hàng rào lưới B40, móng xây gạch ống không tô dài 49,5 mét, cao 1,8 mét, diện tích 89,1 m² (không tính hàng rào trên đất hướng Nam có chiều dài 28,5 mét).

- 04 cây dừa lớn (đã có trái); 11 cây dừa nhỏ (chưa có trái); 03 cây xoài 10 năm tuổi; 08 cây mít 08 năm tuổi; 05 cây mít 10 năm tuổi; 01 cây tắc 08 năm tuổi; 01 cây nhãn 07 năm tuổi; 01 cây bưởi 07 năm tuổi; 01 cây cóc 07 năm tuổi; 01 cây mận 08 năm tuổi; 01 cây me 09 năm tuổi.

Bà Na được quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/7/2019, bị đơn – anh Trần Văn Tiền có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bà Đặng Thị Lét (mẹ anh) có ký giấy mượn tiền của Bà Đặng Thị Na không phải ký giấy sang nhượng đất cho bà Na, nên anh không đồng ý chuyển nhượng đất theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Nguyễn Kim Hoàng trình bày:

Năm 2009, bà Lét có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Na phần đất có diện tích ngang 15 mét x dài hết đất, hai bên có làm giấy sang nhượng đất viết tay, do anh Tiền viết, giấy này có chữ ký của bà Lét, anh Tiền (tự Lượm) và anh Đề (tự Cu). Số tiền chuyển nhượng là 105.000.000 đồng, bà Na giao tiền cho bà Lét 02 lần trong năm 2009. Sau khi giao tiền xong, bà Lét giao đất cho bà Na quản lý, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay. Tại phiên tòa, anh Tiền thừa nhận có viết giấy sang nhượng đất nhưng không thừa nhận có việc sang nhượng đất. Lời trình bày của bà Na về việc sang nhượng đất phù hợp với lời trình bày người làm chứng, có căn cứ xác định có việc sang nhượng đất giữa bà Na và bà Lét đối với phần đất bà Na đang quản lý, sử dụng. Bà Na đã giao tiền đầy đủ cho bà Lét, bà Lét đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Na quản lý sử dụng, bà Na đã xây hàng rào trên đất và trồng cây lâu năm. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na và bà Lét được xác lập trên cơ sở tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na với bà Lét được thể hiện dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” có hiệu lực là đúng pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Tiền và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:.....

.....

.....

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Đặng Thị Na khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Đặng Thị Lét lập vào năm 2009, theo “Giấy sang nhượng đất” có bà Lét, anh Tiền (Lượng) và anh Đẻ (Cu) ký tên đối với phần đất diện tích 15 m ngang x dài 28 m , tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T, nay thuộc thửa mới 655 (tách từ thửa 162), tờ bản đồ số 13, thuộc một phần Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số : CS 05842 ngày 08/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Trần Văn Tiền đứng tên. Khi sang nhượng hai bên thỏa thuận giá 105.000.000 đồng, bà giao tiền làm hai lần, lần đầu ngày 25/5/2009 giao số tiền 70.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 24/6/2009 giao số tiền 35.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có làm giấy tờ do anh Tiền viết và nhận tiền, bà Lét giao toàn bộ phần đất trên cho bà quản lý, sử dụng từ năm 2009, bà xây dựng hàng rào xung quanh đất và trồng cây ăn trái trên đất và bà quản lý phần đất trên từ đó đến nay. Tuy nhiên, anh Tiền không đồng ý vì anh cho rằng thực chất các anh em của anh và mẹ anh (bà Lét) cùng bà Na có thực hiện giao dịch mượn tiền không phải chuyển nhượng đất nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Na.

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn Tiền thấy rằng:

Tại Giấy sang nhượng đất do bà Na cung cấp có nội dung: “Tôi tên Đặng Thị Lét...và các con đồng ý sang nhượng tên là Trần Văn Lượng và Trần Văn Cu...sang nhượng cho dì mười tên là Đặng Thị Na...số lượng đất là 15 mét ngang dài 28 mét hướng đông đối diện là chú út đường nhả – hướng nam cạnh anh Tư mập, nếu ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”, sau khi có Kết luận giám định số: 561/C09B ngày 14/01/2019 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì anh Tiền thừa nhận chữ viết trong “Giấy sang nhượng đất” do anh Tiền viết và chữ ký “Trần Văn Lượng” là do anh ký nhưng anh Tiền cho rằng mỗi lần bà Lét vay tiền của bà Na thì bà Na đều yêu cầu viết giấy sang nhượng đất mới cho vay, bà Lét cần vay tiền nên kêu anh viết giấy này, tuy nhiên anh không trình bày được thời gian vay tiền là khi nào và vay số tiền là bao nhiêu cũng như chứng cứ chứng minh có thỏa thuận mượn tiền như anh trình bày.

Mặt khác, bà Na khai quản lý, sử dụng đất từ năm 2009, qua xác minh các hộ dân sinh sống gần phần đất tranh chấp gồm có ông Nguyễn Thanh Đức, ông Phan Văn Ken xác định trước khi bà Lét chết, bà Na là người trực tiếp quản lý phần đất tranh chấp, còn anh Tiền khai bà Na quản lý đất sau khi bà Lét chết (ngày 16/02/2016), nhưng anh Tiền lại cho rằng hàng rào xung quanh đất do bà Na xây vào năm 2013, do đó lời khai của anh Tiền về thời gian bà Na quản lý đất sau khi bà Lét chết (năm 2016) là không phù hợp với lời khai của các hộ dân sinh sống gần đất, lời khai của anh Tấn (anh ruột của anh Tiền) tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2017 anh Tấn khai bà Na quản lý đất từ năm 2010-2011 và không phù hợp với thời điểm bà Na xây dựng hàng rào. Anh Tiền cho rằng đây là giao dịch mượn tiền, khi nào trả tiền thì bà Na trả lại đất nhưng anh không cung được chứng cứ chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận này, mặt khác nếu là giao dịch mượn tiền thì vì sao gia đình anh lại giao đất cho bà Na xây hàng rào, trực tiếp quản lý, trồng trọt và sử dụng đất ổn định lâu dài mà không có ai tranh chấp. Do đó, có đầy đủ căn cứ để xác định giữa bà Na và bà Lét có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên.

Về thời gian chuyển nhượng đất, tuy trong “Giấy sang nhượng đất” không thể hiện thời gian sang nhượng nhưng qua đối chiếu với Giấy đưa tiền (mặt trước) ngày 25/5/2009 số tiền 70.000.000 đồng và (mặt sau) ngày 24/6/2009 số tiền 35.000.000 đồng, người đưa tiền bà Na và người lấy tiền là anh Tiền (Lượm), anh Tiền xác định cả hai mặt giấy do anh viết và chữ ký Trần Văn Lượm là do anh ký nên có cơ sở xác định thời gian thỏa thuận sang nhượng đất là vào năm 2009 phù hợp với lời trình bày của bà Na.

Về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2009, bà Lét đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh T cấp GCNQSDĐ số 03110 QSDĐ/450604 ngày 26/3/1998 đối với phần đất diện tích 2440 m², thửa đất số 39, 40 tờ bản đồ số 1A (trong đó phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 39), do ông Trần Văn Sáu (chồng bà Lét) đã chết năm 1988 nên bà Lét đứng tên trên giấy đất. Nguồn gốc phần đất là của ông Sáu và bà Lét, sau khi ông Sáu chết, bà Lét là người trực tiếp quản lý đất, năm 2009 bà Lét chuyển nhượng đất cho bà Na, bà Lét cùng các con là anh Tiền (Lượm), anh Đẻ (Cu), chị Nguyên (do bà Lét là người giám hộ) ký tên đồng ý sang nhượng cho bà Na, riêng anh Tấn tuy không ký tên vào hợp đồng nhưng anh Tấn cùng sinh sống tại địa phương, anh Tấn cũng biết việc bà Na quản lý, sử dụng đất, xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh đất do đó có cơ sở để xác định khi bà Lét chuyển nhượng đất cho bà Na tất cả các con của bà Lét đều biết và không ai có ý kiến phản đối. Về hình thức của hợp đồng, tuy không đảm bảo đúng hình thức theo quy định nhưng hai bên đã tiến hành giao nhận tiền xong và bà Lét đã giao tài sản là quyền sử dụng đất cho bà Na trực tiếp quản lý sử dụng đất công khai mà không ai tranh chấp hay phản đối gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Tiền có thể chấp phần đất tranh chấp để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – chi nhánh T nhưng nay anh Tiền đã trả xong các khoản vay,

tại phiên tòa phúc thẩm, anh Tiền xác định hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp hiện anh Tiền đang giữ, không cầm cố hay thế chấp gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Tiền kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của anh Tiền, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Na, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na với bà Lét có hiệu lực là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn Tiền, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tiền phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 124, 134, 401, 688, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009. Điều 33, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn Tiền.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Na đối với anh Trần Văn Tiền.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Na với bà Lét được thể hiện dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” có hiệu lực.

Bà Đặng Thị Na được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 426,1 m², thuộc thửa đất số 655, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, huyện H, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho anh Trần Văn Tiền ngày 08/8/2016, có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường 10 mét dài 15 m;
- Phía Tây giáp hẻm 4 mét dài 14,9 m;
- Phía Nam giáp thửa 164 dài 28,5 m;
- Phía Bắc giáp thửa 654 dài 28,5 m.

Bà Na được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- Hàng rào lưới B40, móng xây gạch ống không tô dài 49,5 mét, cao 1,8 mét, diện tích 89,1 m² (không tính hàng rào trên đất hướng Nam có chiều dài 28,5 mét).

- 04 cây dừa lớn (đã có trái); 11 cây dừa nhỏ (chưa có trái); 03 cây xoài 10 năm tuổi; 08 cây mít 08 năm tuổi; 05 cây mít 10 năm tuổi; 01 cây tắc 08 năm tuổi; 01 cây nhãn 07 năm tuổi; 01 cây bưởi 07 năm tuổi; 01 cây cóc 07 năm tuổi; 01 cây mận 08 năm tuổi; 01 cây me 09 năm tuổi.

Bà Na được quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá là 2.000.000 đồng; chi phí giám định 3.000.000 đồng. Bà Na đã nộp xong cho Tòa án các chi phí trên và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Chi phí định giá lại tài sản là 1.500.000 đồng, anh Tiền đã nộp xong cho Tòa án các chi phí trên và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn Tiền phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Đặng Thị Na không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Na số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0004338 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh T.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn Tiền phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0013740 ngày 22/7/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh T; ghi nhận đã nộp xong.

Trường hợp bản án 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 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh T;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

Lưu Ánh Nguyệt