

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 260/2018/DS-PT
Ngày 01 – 10 - 2018
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

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Kim Cửa

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2018/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2018/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1965

Trú tại: ấp AĐL, xã AH, huyện B, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị N: Luật sư Nguyễn Tấn Đ – Văn phòng Luật sư Nguyễn Tấn Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1971

2. Bà Phan Thị Ngọc R, sinh năm: 1976

Cùng trú tại: số XYZ/AH, xã APT, huyện B, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc R: Chị Nguyễn Nguyên T, sinh năm: 1996 là đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018)

Trú tại: XY-OZ, Tòa nhà O, XXX HH, phường X, Quận P, Thành phố H

- Người làm chứng (do phía nguyên đơn triệu tập): Ông Phan Châu T, sinh năm: 1960

Trú tại: ấp AD, xã AH, huyện B, tỉnh B.

- *Người làm chứng (do phía bị đơn triệu tập):*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm: 1963

Trú tại: ấp AH, xã ABT, huyện B, tỉnh B.

2. Ông Trương Văn P, sinh năm: 1940

Trú tại: ấp AT, xã APT, huyện B, tỉnh B.

3. Ông Lê Văn Tr, sinh năm: 1964

Trú tại: ấp AH, xã APT, huyện B, tỉnh B.

- *Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị Ngọc R.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2017 và trong quá trình tố tụng, bà Phạm Thị N trình bày:

Vào ngày 02/10/2017, ông K, bà R và bà đã tự nguyện cùng nhau lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.592 m², mục đích sử dụng ONT + CLN (thửa mới 102, tờ bản đồ số 07) tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh B. Hợp đồng 02 bên đã ký và được công chứng tại Phòng Công chứng B cùng ngày. Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hai bên đã tiến hành giao nhận đủ số tiền trên cho vợ chồng K, R tại nhà ông Trương Văn P nhưng vì có sự thay đổi về số liệu của thửa đất theo dự án VLAP nên tạm thời phải dừng lại chờ Khoa và Rạng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (VLAP) thì không chịu giao lại cho bà N để tiến hành chuyển tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất. Đối với tài sản trên đất gồm 01 căn nhà tường và các cây trồng khác trên đất là của bà N, bà N quản lý sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Vì thửa đất đang tranh chấp trước đây là của bà N do bà N bị nợ nên chuyển nhượng cho cháu Mai Thị Kim L. Sau đó, cháu Loan chuyển nhượng lại cho vợ chồng K. Vì là con cháu trong nhà nên chỉ có làm thủ tục chuyển quyền trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà N với Loan, giữa Loan với vợ chồng Khoa, còn thực tế nhà, đất vẫn do bà N quản lý sử dụng và canh tác. Nay bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02/10/2017 giữa bà N với vợ chồng K, R thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) với diện tích theo đo đạc thực tế hiện trạng là 3.105,7 m². Bà N thống nhất sử dụng kết quả định giá ngày 26/01/2018 và họa đồ đo đạc ngày 26/01/2018, hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2018 để là cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì nguyên vào ngày 29/9/2017, bà N có đến nhà vợ chồng ông để thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích 13.500 m² đất do vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Ông có mời ông Lê Văn T đến nhà chứng kiến việc vợ chồng ông và bà N thỏa thuận chuyển nhượng 06 thửa đất với tổng diện tích 13.500 m². Ngày hôm sau là ngày

30/9/2017, vợ chồng ông có cùng bà N và con bà N tên là X cùng đến nhà ông Trương Văn P để nhờ ông Trương Văn P làm chứng cho việc bà N đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 06 thửa đất với tổng diện tích 13.500 m² với giá 2.100.000.000 đồng (hai tỷ, một trăm triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng (một tỷ, chín trăm triệu đồng) sẽ trả đủ ngay lúc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nhưng khi đặt cọc xong bà N có cùng con gái bà N đến nhà ông năn nỉ vợ chồng ông cho làm hợp đồng trước một thửa đất mặt tiền (đang có ngôi nhà và hiện tại là thửa đất tranh chấp) còn số tiền 1.900.000.000 đồng sẽ trả sau. Vợ chồng ông vì tin tưởng nên mới đồng ý đến Phòng công chứng B làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07), diện tích 3.592 m² theo tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Nhưng sau khi ký hợp đồng xong thì bà N cùng con gái trở mặt không mua các thửa đất còn lại phía sau phần đất tranh chấp mà xem như chỉ nhận chuyển nhượng 01 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07), diện tích 3.592 m² có cả ngôi nhà với giá 200.000.000 đồng. Nay bà N muốn ông chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07), diện tích 3.592 m² thì bà N phải tiếp tục thực hiện lời hứa chuyển nhượng các thửa đất còn lại gồm: thửa số 02, 03 và 04, tờ bản đồ số 03; thửa 219, tờ bản đồ số 02; thửa 279, tờ bản đồ số 02 thì ông mới đồng ý. Nay bà N không đồng ý nhận chuyển nhượng 05 thửa đất còn lại thì ông không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07), diện tích 3.592 m² cho bà N. Ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng và ông sẽ trả số tiền 200.000.000 đồng lại cho bà N mà bà N đã đặt cọc (có làm giấy viết tay do bà N giữ có sự chứng kiến của ông Trương Văn Phán, ông không có giữ) cho ông. Ông K thống nhất sử dụng kết quả định giá ngày 26/01/2018 và họa đồ đo đạc ngày 26/01/2018, hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc R trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là Nguyễn Văn K, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bà R cho rằng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) thì vợ chồng bà đang thế chấp quyền sử dụng các thửa đất còn lại thửa số 02, 03 và 04, tờ bản đồ số 03; thửa 219 và thửa 279 tờ bản đồ số 02 tại Ngân hàng nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng nên bà N năn nỉ vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) trước để làm tin với chồng Việt kiều Mỹ của con gái bà N. Bà N hứa khoảng một tuần sau sẽ tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất còn lại và trả hết số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng. Vì tin lời bà N nên vợ chồng bà đã đồng ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07). Nay bà N đã không làm theo lời đã hứa nên vợ chồng bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) cho bà N.

Bà R thông nhất sử dụng kết quả định giá ngày 26/01/2018 và họa đồ đo đạc ngày 26/01/2018, hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các điều 117, 119, 288, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Phạm Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2017 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07). Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) và sở hữu tài sản trên đất. Bà Phạm Thị N có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) theo quy định của pháp luật (có họa đồ kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị N số tiền chi phí tố tụng là 2.550.000 đồng (hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 6 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2017 vì sự thật là ông bà bị nguyên đơn lừa dối. Ông bà sẽ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm bởi lẽ việc bị đơn cho rằng có sự lừa dối trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được công chứng, chứng thực đầy đủ. Nhà trên đất tranh chấp từ trước đến nay đều do nguyên đơn trực tiếp quản lý và sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc R trình bày: Giá thị trường của phần đất tranh chấp là 700-800 triệu đồng, đất tranh chấp nằm mặt tiền đường nông thôn, giao thông thuận lợi vì vậy không có việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá 200 triệu đồng mà bị đơn vì tin tưởng nguyên đơn nên mới nhận 200 triệu đồng là tiền đặt cọc và đến Phòng công chứng Ba Tri làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07), diện tích 3.592 m², để nguyên đơn làm tin với chồng Mỹ của chị Xuyên (con của nguyên đơn) gửi tiền về trả tiền sang nhượng đất đầy đủ. Khi nguyên đơn sử dụng nhà trái phép

của bị đơn, bị đơn đã trình báo chính quyền địa phương. Về phía hai người làm chứng là ông Bạc đã có mâu thuẫn với ông K từ lâu và chị Loan là cháu ruột của bà N nên không đáng tin cậy. Nhà ở nông thôn thì không có đăng ký mà chuyển nhượng kèm theo với đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ của công chứng viên Thủy đã làm chứng với nội dung ông K và bà N đã cãi nhau rất dữ dội tại Văn phòng công chứng với lý do là ông K cho rằng bà N lừa dối và bà N giải thích với ông K là chuyển nhượng trước 01 thửa và bà N đưa cho ông K 200 triệu đồng là tiền đặt cọc để phía bà N làm tin với chồng người Mỹ của chị Xuyên (con gái bà N) nên ông K mới đồng ý, không có việc ông K chỉ bán một thửa đất cho bà N với giá 200 triệu đồng mà ý chí của ông K là chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 13.500 m² với giá 2,1 tỷ đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 02/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị Ngọc R với bà Phạm Thị N có thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng dân sự, hợp đồng thể hiện số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng, đồng thời được công chứng tại Phòng Công chứng Ba Tri. Trong quá trình tố tụng, ông K và bà R cũng thừa nhận có ký tên vào hợp đồng. Mặc dù, ông K và bà R cho rằng có sự lừa dối nhưng ông bà không chứng minh được. Vì vậy, có căn cứ cho thấy hợp đồng lập ngày 02/10/2017 là sự thỏa thuận lại giữa các bên. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng nói trên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Về phần căn nhà và cây trồng trên đất: Nguyên đơn có nhân chứng để chứng minh cho việc từ trước đến nay, vợ chồng nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, chăm sóc và thu huê lợi cây trồng trên đất và lời làm chứng đó phù hợp với xác nhận của chính quyền địa phương. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02/10/2017 thể hiện: Ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N phần đất diện tích 3.592 m² thửa số 01, tờ bản đồ số 01, tờ bản đồ số 3 (theo trích lục bản đồ địa chính thửa 102, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.152,1 m²) với giá 200.000.000 đồng, hợp đồng có chữ ký của ông K, bà R và bà N, đồng thời được công chứng tại Phòng Công chứng Ba Tri cùng ngày 02/10/2017.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và bà R thừa nhận tự nguyện ký vào hợp đồng. Tuy ông K và bà R cho rằng: bị bà N lừa dối, theo ông bà thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 06 thửa đất với tổng diện tích là 13.500 m² với giá 2.100.000.000 đồng gồm các thửa: 01, 02, 03, 04 cùng tờ bản đồ số 03, thửa số 219, 279 cùng tờ bản đồ số 02, bà N đã đặt cọc 200.000.000 đồng; sau khi đặt cọc xong bà N và con gái tên Phan Thị Kim Xuyên năn nỉ vợ chồng ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà N trước một thửa đất mặt tiền đang có ngôi nhà là thửa số 01, tờ bản đồ số 03, ông bà tin tưởng mới lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 02/10/2017 nêu trên nhưng ông K và bà R không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này trong khi bà N không thừa nhận. Mặc dù, các nhân chứng như bà Nguyễn Thị Ngọc Huệ, ông Trương Văn Phán, ông Lê Văn Truyền có xác nhận việc bà N thỏa thuận nhận chuyển nhượng 13.500 m² đất của ông K, bà R với giá 2.100.000.000 đồng và bà N có đặt cọc 200.000.000 đồng để chuyển nhượng trước thửa đất có nhà nhằm làm tin cho chồng người Mỹ của con gái bà N. Tuy nhiên, lời làm chứng trên không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó ngày 02/10/2016 ông K, bà R đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.592 m² thửa đất số 01, tờ bản đồ số 3 (theo trích lục bản đồ địa chính thửa 102, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.152,1 m²) với giá 200.000.000 đồng, đây được xem như sự thỏa thuận lại giữa bà N với vợ chồng ông K, bà R. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 02/10/2017 nêu trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, công nhận hợp đồng này là có cơ sở.

[2] Đối với căn nhà và cây trồng trên đất: Theo biên bản xác minh ngày 20/3/2018 đối với ông Phan Văn Bạc, ông Bạc xác định ông sống gần phần đất thửa 102, tờ bản đồ số 07 đã 06 năm, theo ông biết và chứng kiến thì phần đất thửa 102, tờ bản đồ số 07, căn nhà và cây trồng trên đất là của bà N và ông Phan Châu Tụ (chồng bà N); ông Tụ, bà N sinh sống xuyên suốt ở căn nhà và phần đất tranh chấp; cây trồng trên đất do bà N, ông Tụ quản lý, chăm sóc và thu huê lợi cây trồng trên đất. Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 02/4/2018 tại Ủy ban nhân dân xã An Hiệp, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre thể hiện chính quyền địa phương có xác nhận vào đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở ngày 07/5/2014 của ông Nguyễn Văn K nhưng đây là xác nhận chữ ký của ông K và những người làm chứng, Ủy ban không có xác nhận nội dung đơn của ông Nguyễn Văn K. Đồng thời chính quyền địa phương cũng không có lập thủ tục để chuyển cơ quan có thẩm quyền công nhận sở hữu nhà ở đối với đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở ngày 07/5/2014 của ông Nguyễn Văn K. Trên cơ sở những biên bản xác minh vừa nêu là phù hợp với lời trình bày của bà N rằng phần đất này trước đây là của bà nhưng do bà có nợ nên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cháu bà là chị Mai Thị Kim Loan, ngày 26/7/2011 chị Loan chuyển nhượng lại đất cho ông K, bà R nhưng việc chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, thực tế nhà đất, cây trồng trên đất vẫn do bà quản lý sử dụng. Hơn nữa, lời trình bày của bà N là phù hợp với biên bản xác minh ngày 26/01/2018 tại Ủy ban nhân dân xã An Hiệp, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre có nội dung thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 tranh chấp có nguồn gốc của ông Tụ, bà N; khoảng năm 2010-2011 bà N, ông Tụ chuyển nhượng đất

cho bà Loan không chuyển nhượng căn nhà trên đất; sau đó bà Loan chuyển nhượng phần đất này cho ông K, bà R; năm 2017 ông K, bà R chuyển nhượng đất cho bà N. Theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 02/10/2017 giữa ông K, bà R với bà N, tuy tiêu đề hợp đồng có ghi là chuyển nhượng “tài sản gắn liền trên đất” nhưng thực tế nội dung hợp đồng không thể hiện có việc chuyển nhượng nhà. Như vậy, ông K và bà R cho rằng căn nhà và cây trồng trên đất là của ông bà là không có cơ sở mà vẫn do vợ chồng bà N, ông Tựu quản lý, sử dụng.

[3] Với các chứng cứ trên, bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc Rạng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 là có căn cứ nên kháng cáo của ông K, bà R không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2018/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các điều 117, 119, 288, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Phạm Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2017 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07). Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) và sở hữu tài sản trên đất. Bà Phạm Thị N có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 07) theo quy định của pháp luật (có họa đồ kèm theo).

2. Về chi phí đo đạc định giá:

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền chi phí tố tụng là 2.550.000 đồng (hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R phải chịu chi phí định giá ngày 17 tháng 9 năm 2018 là 1.840.000 đồng (một triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng) nhưng ông K và bà R đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc R phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012475 ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc R phải chịu mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn K đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017672 ngày 04 tháng 6 năm 2018 và số tiền tạm ứng án phí bà Phạm Thị Ngọc R đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017673 ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7a 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng