

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 395/2024/DS-PT

Ngày: 07/5/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1/ Ông Trương Việt Hồng

2/ Bà Đỗ Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Tiên – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 706/2023/DS-ST ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi - Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1568/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5221/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số I Hồ N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường F, tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường F, tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Lê Quốc V, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường F, tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đoàn Thanh T1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Đoàn Lê Thanh N, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I Hồ N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Ngọc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T trình bày:

Bà là chị vợ của ông Trần Văn Đ. Vào ngày 03/8/2003, ông Đ có bán cho bà phần đất (bằng giấy tay) diện tích 30m², chiều ngang 3m, chiều dài 10m, giá chuyển nhượng là 9.500.000đ (Chín triệu năm trăm nghìn đồng), đất thuộc một phần thửa số 115, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đưa trước 1.000.000đ (Một triệu đồng), hẹn đến tháng 9/2003 đưa đủ. Sau đó bà đã trả đủ cho ông Đ số tiền còn lại là 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Đến ngày 03/11/2006 ông Đ bán cho bà thêm 01m ngang đất nữa (diện tích 10m²), mua bán bằng hình thức giấy tay, giá chuyển nhượng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Bà cũng đã trả đủ tiền cho ông Đ.

Như vậy tổng diện tích đất ông Đ bán cho bà là 40m², chiều ngang 4m, chiều dài 10m.

Năm 2008, ông Đ yêu cầu bà đưa thêm 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) để đóng thuế phần đất mà bà đã mua nhưng không thể hiện trên văn bản. Bà có ý định mua đất xong thì rào lại nhưng ông Đ nói rào làm chi, khi nào cần thì lên xây cất. Bà có liên hệ ông Đ để tách giấy đất thì ông Đ báo là diện tích đất nhỏ nên không tách được. Trong khi đó ông Đ lại âm thầm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, trong đó có phần đất đã bán cho bà.

Tháng 8/2018, được sự đồng ý của ông Đ, bà có cùng thợ vào dọn dẹp, đào đất để trồng trụ xi măng, rào lại phần đất đã mua. Khoảng 11 giờ 20 phút ông Đ về thì không cho bà tiếp tục đào đất trồng trụ, đo bản vẽ. Sự cản trở này gây thiệt hại cho bà về vật chất lẫn tinh thần, cụ thể: Thuê người dọn dẹp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), mua vật liệu 1.560.000đ (Một triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Bà có báo T2 ấp và cùng sự có mặt của Ban hòa giải

đến chứng kiến sự việc. Vài ngày sau bà có ghé nhà thì ông Đ đòi bà phải bồi thường 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại phần đất đã bán bằng giấy tay cho bà với diện tích 40m², chiều ngang 4m, chiều dài 10m, đồng thời thực hiện tách thửa phần diện tích đất trên cho bà, ra giấy quyền sử dụng đất tên bà hoặc để bà cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Đ.

Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ.

Bà không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Theo đơn phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 03/8/2003, ông có bán cho bà T phần đất chiều ngang 3m, chiều dài 10m. Đến ngày 03/11/2006, ông bán thêm cho bà T phần đất ngang 1m và dài 10m. Tổng cộng ông đã bán cho bà T diện tích đất là 40m², chiều ngang 4m, chiều dài 10m. Vào thời điểm đó ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên mua bán bằng giấy tay. Vì phần đất bà T mua nằm chung khu đất ông đang ở nên ông phải cất 01 căn nhà tạm trước để giữ đất và chăn nuôi. Theo thời gian, những hộ lân cận lấn chiếm nên ông phải đứng ra tranh chấp nhiều lần cho nên phần đất bà T mua mới được như hôm nay. Đến khoảng tháng 6/2018, bà T đến rào khu đất, ông đồng ý. Sau đó bà T sang nhà hàng xóm nói xấu vợ chồng ông, làm mất uy tín của vợ chồng ông nên ông không cho rào nữa. Đến tháng 8/2018 bà T tiếp tục đến rào đất. Thời điểm đó trên đất có căn nhà tạm do ông cất để giữ đất và chứa đồ dùng trong gia đình. Đến trưa ông về thì thấy đồ đạc chất đống ở trước nhà nên ông không cho rào, vì bà T không giữ lời hứa, làm hư hao, mất mát tài sản của ông khoảng 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng). Tháng 01/2019, Tòa án mời giải quyết, bà T đồng ý bồi thường cho ông 5.000.000đ (Năm triệu đồng), ông cũng đồng ý. Nhưng sau đó bà T không đồng ý nữa và sự việc kéo dài đến hôm nay.

Vì giờ phần đất của ông còn quá ít, gia đình ông thì con cái không có chỗ ở nên ông yêu cầu hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay giữa ông và bà T được lập ngày 03/8/2003 và ngày 03/11/2006. Ông sẽ hoàn trả lại cho bà T giá trị đất theo giá thị trường hiện nay. Trường hợp bà T không đồng ý, bà T muốn lấy đất thì ông sẽ giao trả đất theo diện tích hiện còn, ngang khoảng hơn 3m, dài khoảng 9m.

Trước đây ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N1 để vay vốn, ông đã trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ngày 03/8/2003 và hợp đồng mua bán đất ngày 03/11/2006 giữa ông và bà T vì vô hiệu.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Ông không yêu cầu định giá lại tài sản.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc M trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn Đ. Bà đồng ý với ý kiến của ông Đ.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Quốc V trình bày:

Ông là con của ông Trần Văn Đ. Khi ba ông và bà T thỏa thuận mua bán đất, ông còn nhỏ nên không biết việc này.

Nay ông có ý kiến như sau: Bà T thỏa thuận mua đất nhiều năm nhưng không lấy đất, khi làm giấy tờ và mọi trách nhiệm trên mảnh đất đều do ba ông chịu trách nhiệm (giấy tờ, chi phí) nên bà T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ba ông.

Trong quá trình giữ đất, mọi hao hụt đều do gia đình ông chịu.

Riêng bản thân ông mong muốn được giữ lại phần đất của gia đình vì đây là đất của ông nội ông cho.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Lê Thanh N trình bày:

Ông là con trai của bà T.

Khi mẹ ông mua đất của ông Đ thì lúc đó ông còn nhỏ, đó là tiền riêng của mẹ ông, không liên quan gì đến ông.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thanh T1 trình bày:

Năm 2003, ông Đ có xuống nhà bà ngoại bà, lúc đó có mặt 03 mẹ con bà cũng về nhà ngoại, ông Đ có nói mẹ bà mua đất của ông Đ nên mẹ bà mua lại phần đất của ông Đ bán, mua hai lần, lần thứ nhất mua vào năm 2003 và lần hai mua vào năm 2006 với tổng diện tích là 40m², ngang 4m, dài 10m.

Năm 2008, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất, nhà ở lâu năm, ông Đ đã lén lút làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thông qua hoặc trao đổi với mẹ bà. Khi làm giấy tờ, ông Đ nhập chung phần nhà ở và phần đất đã bán cho mẹ bà sang toàn bộ đứng tên ông Đ. Vài ngày sau ông Đ xuống báo mẹ bà nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền thuế đất mà không giao biên lai ghi nhận. Thời gian sau, ông Đ đem GCNQSDĐ đem cầm cố Ngân hàng.

Theo lời mẹ bà thuật lại thì gia đình ông Đ muốn mẹ bà nhượng lại phần đất với giá rẻ; nếu không nhượng lại thì mẹ bà phải chịu khoản tiền bồi thường là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Khi mẹ bà mua đất của ông Đ là lúc bà còn nhỏ, đó là tiền riêng của mẹ bà, không liên quan gì đến bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 706/2023/DS-ST ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03/8/2003 và ngày 03/11/2006 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Trần Văn Đ đối với phần đất diện tích 40m² thuộc một phần thửa 115, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; bác yêu cầu của bà T về việc yêu cầu được tách thửa hoặc cùng đứng tên chung với ông Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03/8/2003, ngày 03/11/2006 đối với phần đất diện tích 40m² thuộc một phần thửa 115, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Trần Văn Đ, vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị Ngọc M phải hoàn trả cho bà T số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 28/11/2023, bà Lê Thị Ngọc T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 28 tháng 11 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tuyên án, nguyên đơn có mặt khi tuyên án. Cùng ngày, bà Lê Thị Ngọc T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T yêu cầu ông Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại phần đất đã bán bằng giấy tay cho bà với diện tích 40m², chiều ngang 4m, chiều dài 10m, đồng thời thực hiện tách thửa phần diện tích đất trên cho bà, ra giấy quyền sử dụng đất tên bà hoặc để bà cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 03/8/2003, ông Trần Văn Đ có làm giấy sang nhượng cho bà Lê Thị Ngọc T 01 (một) nền nhà chiều ngang 3m, chiều dài 10m với số tiền 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng, đưa trước 1.000.000 (Một triệu) đồng, hẹn đến tháng 9/2003 đưa đủ. Sau đó ông Đ đã nhận đủ số tiền 8.500.000 (Tám triệu năm trăm nghìn) đồng từ bà T. Ngày 03/11/2006, ông Đ có sang nhượng thêm cho bà T phần đất ngang 01m, dài 10m với số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Như vậy phần đất ông Trần Văn Đ bán cho bà Lê Thị Ngọc T là ngang 4m, dài 10m, diện tích 40m², với tổng giá trị chuyển nhượng là 14.500.000 (Mười bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Ngày 29/9/2008, ông Trần Văn Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 198m² thuộc thửa số 115 tờ bản đồ số 34, theo Quyết định số 13159/QĐ-UBND ngày 29/9/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00116/08 ngày 02/10/2008, nguồn gốc đất do mẹ ông Đ để lại cho ông Đ vào năm 1987. Ngày 03/8/2003 và ngày 03/11/2006, ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Ngọc T, nên hợp đồng không có hiệu lực.

Tại Văn bản số 3505 ngày 24/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện C công văn số 800/TAHCC ngày 20/7/2020

của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi về việc phân đất diện tích 40m² thuộc một phần thửa 115 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã P, huyện C có tách thửa được hay không, Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị Tòa án căn cứ vào Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H “*quy định diện tích tối thiểu được tách thửa*” để thực hiện. Trong khi đó, theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn huyện C, thửa đất ở hình thành tối thiểu là 80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5m. Trong khi đó phần đất mà bà Lê Thị Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ chỉ có 40m², chiều ngang 4m, do đó không đủ điều kiện để tách thửa quy định. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa phần đất cho bà T là đúng pháp luật.

Xét việc bà Lê Thị Ngọc T yêu cầu để bà cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Đ, yêu cầu này của bà không được phía ông Đ đồng ý và phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông Đ là 40m²/198m² nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà T

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 706/2023/DSST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0018720 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

nguyên 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

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/20).

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

Trần Thị Kim Quy