

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 154/2020/DS-PT

Ngày: 12- 6 -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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt
Bà Trần Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2019/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp khu phố Cầu X, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1960;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1987 (có mặt);

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020)

Địa chỉ: Ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trương Thị X** sinh năm 1947 (có mặt);

2/ Chị **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1987 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

3/ Anh **Lê Thanh Q**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ông Nguyễn Văn T2 có phần đất diện tích 2.050 m², tọa lạc ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Năm 2001, ông T2 chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 500 m² với giá 12, 5 chỉ vàng 24k. Năm 2002, ông T2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà thêm phần đất 500m² với giá 10.000.000 đồng. Cả 2 lần ông T2 chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 1000m². Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tay, bà đã giao đủ tiền vàng cho ông T2 và ông T2 đã giao đất cho bà quản lý canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ngày 21/10/2013, ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 1787.

Nay bà yêu cầu hộ ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất diện tích 1000m² cho bà mà hiện ông T2 đang đứng tên quyền sử dụng đất ở thửa 1787. Bà không đồng ý theo yêu cầu độc lập của chị Y.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông có phần đất diện tích 2.050 m², tọa lạc ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Năm 2001, ông có chuyển nhượng cho bà T1 phần đất diện tích 500m² với giá 12,5 chỉ vàng 24k. Năm 2002, ông tiếp tục chuyển nhượng cho bà T1 thêm phần đất diện tích 500m² với giá 10.000.000 đồng như lời trình bày bà T1 là đúng. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu bà T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà **Trương Thị X** và có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày:* Gia đình chị có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1787, diện tích 2.050 m² do cha chị ông Nguyễn Văn T2 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Việc cha chị tự ý bán đất cho bà T1. Chị và mẹ chị là bà X không biết. Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1. Đồng thời chị cũng có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T1, chị đồng ý trả lại bà T1 số vàng và tiền ông T2 đã nhận trước đây.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **anh Lê Thanh Quyết** trình bày:* Vào năm 2019, anh có thuê phần đất diện tích khoảng 2000m², đất do ông T2 đứng tên

quyền sử dụng đất. Hiện đang trồng Ớt, thời hạn thuê đến năm 2020. Khi thuê, hai bên thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng. Việc tranh chấp hai bên, anh không ý kiến và cũng không yêu cầu gì trong việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 260/2019/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Án lệ 04/2016/AL về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị X và chị Nguyễn Thị Ngọc Y thực hiện việc chuyển nhượng sang tên phần đất diện tích 1000 m² cho bà Nguyễn Thị T1 mà hiện ông Nguyễn Văn T2 đại diện hộ đang đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 1787, tờ bản đồ số HMPC3, diện tích chung thửa là 2.050 m² tọa lạc tại ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1460-QSĐĐ/409284 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 21/10/2003. Phần đất hộ ông T2 sang tên chuyển nhượng cho bà T1 có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp Kênh 2000 có số đo là 8,07m;
- + Hướng Tây giáp rạch công cộng có số đo là 8,20m;
- + Hướng Nam giáp phần đất khác của bà Nguyễn Thị T1 có số đo là 114,82 m + 9,14m;.
- + Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông T2 thửa 1787 có số đo là 113,87m + 9,28m

Kèm theo bản photo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 28/10/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải (Ở các hình T1 + T2).

- Nếu hộ ông T2 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1000m² theo quyết định bản án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Ngọc Y.

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

Ngày 17/12/2019, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị X có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ vụ nội dung bản án sơ thẩm tuyên ngày 06/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/01/2001 vô hiệu, bà đồng ý trả cho bà T1 số vàng là 12,5 chỉ vàng và số tiền 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị X, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Anh Lê Thanh QuY có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh QuY.

[2] Về nội dung: Năm 2001, ông T2 chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 500 m² với giá 12, 5 chỉ vàng 24k. Năm 2002, ông T2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà thêm phần đất 500m² với giá 10.000.000 đồng trong phần đất diện tích 2.050 m², tọa lạc ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 1787 ngày 21/10/2013.

Khi chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy tay, bà T1 đã giao đủ tiền vàng cho ông T2 và ông T2 đã giao đất cho bà T1 quản lý canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Nay bà T1 yêu cầu hộ ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất diện tích 1000m² cho bà mà hiện ông T2 đang đứng tên quyền sử dụng đất ở thửa 1787. Bà không đồng ý theo yêu cầu

độc lập của chị Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T2, chị Y đồng ý trả lại số tiền và vàng ông T2 đã nhận.

Ông Nguyễn Văn T2 thừa nhận việc ông chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T1 như bà T1 trình bày, nhưng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Bà Trương Thị X và chị Nguyễn Thị Ngọc Y cho rằng ông T2 tự ý chuyển nhượng đất cho bà T1. Bà X và chị Y không biết. Bà X và chị Y không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1. Chị Y có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T1, chị đồng ý trả lại bà T1 số vàng và tiền ông T2 đã nhận trước đây.

[3] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2 vào năm 2001 và năm 2002 một phần đất diện tích 1.000m² trong phần đất diện tích 2.050 m², tọa lạc ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 1787 ngày 21/10/2013 được ông T2 thừa nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm chị Y trình bày sau 5- 6 năm mới biết ông T2 bán đất cho bà T1 rồi. Trong hồ sơ vụ án không thể hiện bà X và chị Y có ý kiến phản đối, khiếu nại hay tranh chấp, xem như bà X và chị Y cũng đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà T1. Bà T1 sau khi chuyển nhượng đất đã giao đủ tiền vàng cho ông T2 và nhận đất quản lý liên tục cho đến nay, chưa thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Bà T1 yêu cầu hộ ông T2, bà X và chị Y thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở cần được chấp nhận.

[4] Án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1. Buộc hộ ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị X và chị Nguyễn Thị Ngọc Y thực hiện việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng phần đất diện tích 1.000m² cho bà Nguyễn Thị T1 trong phần đất diện tích 2.050 m², tọa lạc ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T2 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Ngọc Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T1. Xét án sơ thẩm xét xử là có căn cứ phù hợp Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự và Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[5] Bà Trương Thị X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh, không được bà T1 đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X.

[6] Về án phí: Bà Trương Thị X sinh năm 1947 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Cấp sơ thẩm buộc hộ ông T2, bà X và chị Y chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa chính xác, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại.

[7] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ, khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 260/2019/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị X và chị Nguyễn Thị Ngọc Y thực hiện việc chuyển nhượng sang tên phần đất diện tích 1000 m² cho bà Nguyễn Thị T1 mà hiện ông Nguyễn Văn T2 đại diện hộ đang đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 1787, tờ bản đồ số HMPC3, diện tích chung thửa là 2.050 m² tọa lạc tại ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1460-QSĐĐ/409284 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 21/10/2003. Phần đất hộ ông T2 sang tên chuyển nhượng cho bà T1 có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp Kênh 2000 có số đo là 8,07m;
- + Hướng Tây giáp rạch công cộng có số đo là 8,20m;
- + Hướng Nam giáp phần đất khác của bà Nguyễn Thị T1 có số đo là 114,82 m + 9,14m;.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông T2 thửa 1787 có số đo là 113,87m + 9,28m

Kèm theo bản photo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 28/10/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải (Ở các hình T1 + T2).

- Nếu hộ ông T2 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1000m² theo quyết định bản án.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Ngọc Y.

4/ Về án phí: Ông Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Chị Y đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 10484 ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, khấu trừ xem như nộp xong.

Hoàn lại bà Nguyễn Thị T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 10328 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại bà Trương Thị X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002858 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hiếu