TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2018/DS-PT
Ngày: 23-3-2018
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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Tấn.

Ông Trần Phước Hội.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16/3/2018, 23/3/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2017/TLPT-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2018/QĐ-PT, ngày 05 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị K, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K là: Chị Trần Ngọc A, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K là: Ông Lê Anh T, luật sư – Văn phòng luật sư Lê Anh T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp(có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đào Ngọc S, sinh năm 1954 (có mặt).

2.2 Bà Trần Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà T là: Ông Trần Văn N, luật sư - Văn phòng luật sư Băng G thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị K - là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị K trình bày:

Vào ngày 15/01/2015 bà Nguyễn Thị K và ông Đào Ngọc S, bà Trần Thị T có thỏa thuận mua bán đất bằng giấy tay với nội dung: Ông S bà Th sẽ chuyển nhượng cho bà K phần đất vườn, ruộng với tổng diện tích 11.046,176 m^2 với giá 60.000.000 đồng/công, bên bán đóng phí trước bạ sang tên, kèm theo là sơ đồ thửa đất do ông S vẽ. Sau đó trong năm 2015 ông S, bà T giao đất cho bà K canh tác, có đo đạc thực tế và có trồng trụ đá nhưng bà K không nhớ diện tích bao nhiêu, không nhớ số thửa, chỉ biết nhận diện tích đất ruộng và đất vườn, với đất vườn là một cái bờ và đường nước cập bờ. Bà K đã trả cho ông Sển tổng cộng 616.680.000 đồng. Đến ngày 19/4/2016 ông S, bà T và bà K cùng đến UBND xã T ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1522, tờ bản đồ 23, diện tích 10.278m^2, mục đích sử dụng LUC với giá 616.680.000 đồng. Nhưng đến tháng 5 năm 2016 thì ông S lấy lại diện tích đất vườn bao gồm phần đất bờ và đường nước làm cho bà K không có lối đi ra ruộng và không có nước canh tác phải đào nhờ đường nước của người khác.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu ông S, bà T chuyển nhượng cho bà thửa đất vườn (thửa 1520, tờ bản đồ 23, diện tích 455m^2) liền kề thửa ruộng đã chuyển nhượng vì bà cho rằng thửa 1520 là phần đường nước và lối đi vào thửa 1522 nên cần phải chuyển nhượng để sử dụng.

Bị đơn Đào Ngọc S và bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 15/01/2015 ông S, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K phần đất diện tích 11.046,167m^2 với giá 60.000.000 đồng/1 công, có làm hợp đồng giấy tay, sau khi giao đất cho bà K thì cho thời hạn từ 15/01/2015 đến 30/12/2015 sẽ giao đủ tiền, nhưng hết thời hạn này bà K chỉ giao 550.000.000 đồng. Vì bà K không thực hiện việc giao tiền đúng hạn theo thỏa thuận nên ông S chấm dứt việc giao kết giấy tay và thông báo cho bà K cùng con bà K nếu không trả đủ tiền sẽ không chuyển nhượng đất và mời bà K có đến Ủy ban xã làm hợp đồng. Sau đó đến ngày 14/4/2016 bà K trả thêm tiền tổng cộng được 616.680.000 đồng tương ứng đủ chuyển nhượng thửa đất ruộng nên ông S đã làm hợp đồng mới thực hiện chuyển nhượng thửa đất 1522 tờ bản đồ 23, diện tích 10.278m^2 cho bà K, ông đã nhận đủ tiền, giao đất và Ủy ban nhân dân huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K xong nên không đồng ý chuyển nhượng thêm phần đất nào khác.

Bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với ông Đào Ngọc S và bà Trần Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Về chi phí tố tụng: tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 1.874.000 đồng; Bà Nguyễn Thị K phải chịu toàn bộ chi phí, bà K đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị K phải nộp 703.500 đồng (Bảy trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 568.000 đồng ngày 10/11/2016 theo biên lai số 11771 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, bà K còn phải nộp tiếp 135.500 đồng (Một trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu ông Đào Ngọc S, bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 15/01/2015, yêu cầu ông S và bà T phải chuyển nhượng thửa số 1520, tờ bản đồ số 23, diện tích là 455m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung yêu cầu kháng cáo, bà K dựa vào giấy giao kèo mua bán đất ngày 15/01/2015 thỏa thuận mua bán bao gồm cả đất ruộng và vườn, sau khi giao tiền cọc ông S đã giao đất cho bà sử dụng có cả đất vườn, mương nước, bờ; không có phần đất tranh chấp này thì bà không có lối đi và mương dẫn nước để sử dụng phần đất ruộng lúa phía sau.

Phía ông S, bà T yêu cầu tòa phúc thẩm xử giữ nguyên như án sơ thẩm đã xử, vì khi ban đầu có hứa mua bán hết 2 thửa, nhưng bà K thanh toán tiền không đúng hạn, sau nhiều lần trả tiền chỉ đủ theo giá trị diện tích đất lúa và hai bên thống nhất chuyển nhượng 1 thửa đất lúa phía trong, làm thủ tục xong, giấy giao nhận tiền có nói rõ nhận đủ tiền, đủ đất không thay đổi.

Ý kiến của Luật sư T bảo vệ cho bà K đề cập giấy thỏa thuận ngày 15/01/2015 là chuyển 2 thửa, nhưng thực tế chỉ chuyển mới 1 thửa phía trong, nên phải chuyển tiếp thửa phía ngoài để làm đường đi và mương dẫn nước, thửa đất phía sau không có đường dẫn nước khác để canh tác, hiện tại là dẫn nước nhờ qua đất của cháu nội bà K (đất do bà K cho) sẽ gặp khó khăn về sau.

Ý kiến của Luật sư N bảo vệ cho ông S, bà T cho rằng giấy thỏa thuận ngày 15/01/2015 chỉ là thỏa thuận ban đầu, sau đó hai bên thanh toán tiền ký kết hợp đồng chính thức, chuyển quyền sử dụng theo quy định pháp luật và giao đất cho bên mua sử dụng đúng theo hợp đồng là đã kết thúc thỏa thuận, nay ông S, bà T không có nhu cầu chuyển thửa đất 1520, nên không chấp nhận yêu cầu của bà K, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Châu Thành.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người

tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Châu Thành.

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 tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà K khởi kiện và kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông S, bà T phải chuyển nhượng QSDĐ cho bà K thửa đất số 1520, diện tích 455m^2, tọa lạc tại xã T, huyện C là bà K dựa theo sự thỏa thuận giao kết văn bản ngày 15/01/2015, theo văn bản này thì ông S, bà T sẽ chuyển nhượng cho bà K diện tích đất 11.046,167m^2 tương ứng với 2 thửa đất số 1520 và 1522, giao nhận tiền đặt cọc 52.000.000đ, giao hẹn thời hạn thanh toán tiếp theo và ký kết thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật. Cho thấy giấy tay giao kết này chỉ là sự thỏa thuận ban đầu để làm cơ sở tiến đến giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng chính thức 2 thửa đất số 1520 và 1522, nhưng sau đó bên bà K đã vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán tiền, không thanh toán đủ tiền theo thời hạn giao kết, như người đại diện của bà K trình bày tại phiên tòa là do bà K có khó khăn về nguồn tiền, nên sau đó phải trả dần nhiều lần; từ đó dẫn đến có sự thay đổi mục đích thỏa thuận ban đầu, đó là hai bên thống nhất xác lập giao dịch mới, bà K thanh toán đủ tiền của diện tích đất thửa 1522, nên đã tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức đối với thửa đất 1522, diện tích 10.278m^2, bằng với số tiền 616.680.000đ(trong số này đã có khấu trừ toàn bộ số tiền đặt cọc 52.000.000đ), đã hoàn thành thủ tục pháp luật, cấp giấy CN.QSDĐ mới cho bà K, hai bên không còn đề cập gì đến thửa đất số 1520 là đương nhiên chấm dứt nội dung thỏa thuận ngày 15/01/2015 ban đầu, không còn hướng đến giao dịch thửa đất 1520, ông S, bà T tiếp tục sử dụng và rào quanh, ngăn cách thửa 1520 của ông với thửa 1522 của bà K, giấy giao kết viết tay ngày 15/01/2015 không còn giá trị ràng buộc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1520. Cũng như về lý do phải được nhận nhượng thửa đất số 1520 để có lối đi và đường mương dẫn nước canh tác thửa đất số 1522 phía trong như người đại diện ủy quyền của bà K nói là không cần thiết, bởi lẽ bà K có lối đi và đường dẫn nước khác bên đất liền kề của bà, tuy bà đã tặng cho thửa đất ấy cho cháu nội của bà, nhưng đường nước đó bà vẫn có quyền sử dụng và trong thực tế bà đã sử dụng nhiều năm qua tưới tiêu cho thửa đất 1522 bình thường, không có gì trở ngại, nên yêu cầu của bà K, cũng như những nội dung tình tiết luật sư của bà K tranh luận, đề nghị được nhận nhượng thửa đất số 1520 là không có căn cứ.

[2]. Các tình tiết, nội dung của ông S, bà T cũng như ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông S, bà T đưa ra và cùng yêu cầu không chấp nhận nội dung khởi kiện, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà K là có cơ sở phù hợp.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận: Cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu buộc chuyển nhượng QSDĐ thửa 1520 của

bà K đối với ông S, bà T là có căn cứ phù hợp; bà K kháng cáo không có tình tiết chứng cứ nào mới, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[6]. Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, Điều 170 luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K đối với vợ chồng ông Đào Ngọc S, bà Trần Thị T.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản bà Nguyễn Thị K phải chịu 1.874.000đồng (số tiền này bà K đã nộp tạm ứng, chi xong, không phải nộp thêm).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị K phải nộp 703.500 đồng (Bảy trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 568.000 đồng ngày 10/11/2016 theo biên lai số 11771 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, bà K còn phải nộp tiếp 135.500 đồng (Một trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp ngày 13/10/2017 theo biên lai số 12237 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, không phải nộp thêm.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương