TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2024/DS-PT
Ngày 10/01/2024
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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Dung

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Phạm Nguyễn Kiều Tr, sinh năm 2000 (có mặt). Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1981 (có mặt). Địa chỉ: ấp Tr, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Mạnh Kh, sinh năm 1962 (có mặt). Địa chỉ: đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Ông Trần Thành Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt**).** Địa chỉ: ấp Tr, xã X,

huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1993 (có mặt). Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ và lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Chị Tr là con của ông Phạm Văn Th (chết năm 2018). Vào năm 2016, ông Th có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu C phần đất ngang 10m x dài 17m, thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 23, diện tích 543,5m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C giao cho ông Th 65.000.000đ, còn nợ lại 135.000.000đ. Đến ngày 30/3/2020, ông Th chết nên chị làm thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 120, tờ bản đồ số 23, diện tích 543,5m^2, sau đó chị làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho bà C nhưng nhằm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng của ông Th và bà C. Sau khi làm giấy chuyển nhượng thì chị có yêu cầu bà C giao số tiền 135.000.000đ còn lại nhưng bà C không giao. Nay chị yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với bà C và hợp đồng giữa chị và bà C, chị Tr đồng ý giao lại bà C số tiền 65.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C trình bày: Vào năm 2016, bà có nhận chuyển nhượng của ông Th phần đất diện tích ngang 10m x dài 35m, diện tích 543,5m^2 thuộc thửa số 120, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, bà đã giao cho ông Th số tiền 65.000.000đ, còn nợ lại 135.000.000đ. Sau đó ông Th chết nên chị Tr là con ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục thừa kế, phần đất chị Tr được đứng tên là phần đất bà C đã nhận chuyển nhượng từ ông Th nên bà C và chị Tr làm giấy tay chuyển nhượng để tiếp tục thực hiện việc nhượng giữa bà và ông Th. Nay bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Tr, bà C yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất này và bà sẽ trả chị Tr số tiền 135.000.000đ còn nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 5; khoản 9 Điều 26, 147, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 129, 122, 131, 500, 502 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 của

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn chị Phạm Nguyễn Kiều Tr đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C.

Vô hiệu giấy sang đất ngày 10/6/2016 giữa ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Thu C. Vô hiệu giấy sang đất ngày 26/11/2020 giữa chị Phạm Nguyễn Kiều Tr và bà Nguyễn Thị Thu C đối với phần đất 120, diện tích 291,9m^2, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị Phạm Nguyễn Kiều Tr có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu C có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 162681 thửa số 120 tờ bản đồ số 23 diện tích 543,5m^2 đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/3/2020 cho chị Phạm Nguyễn Kiều Tr.

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

Ngày 22/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kh là người đại diện hợp pháp của bà C trình bày: Bà C giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Tr và đồng ý trả số tiền 135.000.000 đồng cho chị Tr.

Nguyên đơn chị Tr trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bà C, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D: Đồng ý với ý kiến của chị Tr.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà

Nguyễn Thị Thu C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: Bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Trần Thành Đ vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1] Theo giấy sang đất ngày 10/6/20216 giữa ông Th và bà C, giấy sang đất ngày 26/11/2020 giữa chị Tr và bà C thể hiện: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 23, diện tích 543,5m^2 đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Th. Ngày 10/6/2016, ông Th viết giấy tay sang đất cho bà C một phần diện tích có kích thước ngang 10m x dài 35m, giá thỏa thuận 200.000.000 đồng nhưng ghi trong giấy 100.000.000 đồng. Bà C giao cho ông Th 65.000.000 đồng, ông Th chưa giao đất cho bà C. Đến ngày 31/10/2018 ông Th chết, chị Tr là người thừa kế của ông Th nhận và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Ngày 26/11/2020, chị Trâm ký tên giấy sang đất có nội dung đồng ý chuyển nhượng cho bà C một phần diện tích có kích thước ngang 10m x dài 35m như nội dung giấy sang đất ngày 10/6/2016 giữa bà C và ông Th. Căn cứ tài liệu chứng cứ, lời khai của bà C và chị Tr cho thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà C, giữa chị Tr và bà C đều lập giấy viết tay, không thỏa mãn về mặt hình thức và các điều kiện là hợp đồng phải lập thành văn bản, phải có công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tại biên bản lời khai ngày 09/01/2023 (BL37a) và biên bản hòa giải ngày 17/7/2023 (BL76) bà C cũng thừa nhận sau khi viết giấy tay sang đất với ông Th, bà C giao cho ông Th 65.000.000đ, còn nợ lại 135.000.000 đồng chưa thanh toán, việc chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ông Th chuyển nhượng cho bà C nhưng thực tế bà C không có giao tiền cho chị Tr. Từ trước nay, bà C cũng không có thời gian nào quản lý và sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Th với bà Nguyễn Thị Thu C theo giấy viết tay ngày 10/6/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Nguyễn Kiều Tr với bà Nguyễn Thị Thu C theo giấy viết tay ngày 26/11/2020 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai

năm 2013 và Điều 117 và 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C cũng không giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác để xem xét nên kháng cáo của bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/20216 và ngày 26/11/2020 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà C thừa nhận, bà và ông Th thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 120, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,1m^2 (BL 81-82) với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Tại biên bản lời khai ngày 09/01/2023, bà C thừa nhận đã giao cho ông Th 65.000.000đ, còn nợ lại 135.000.000 đồng, ngày 26/11/2020 chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ông Th chuyển nhượng cho bà C nhưng thực tế bà không có giao tiền cho chị Tr. Tại biên bản hòa giải ngày 17/7/2023 (BL76) bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và sẽ giao tiếp số tiền lại 135.000.000 đồng cho chị Tr. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà C cho rằng đã trả đủ cho ông Th số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng bà C không có tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho ông Th. Mặt khác, tại phần tranh luận ông Kh là người đại diện hợp pháp của bà C trình bày yêu cầu của bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả cho chị Tr số tiền 135.000.000 đồng còn lại, điều này chứng minh bà C chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông Th và chị Tr cho rằng bà C chưa trả đủ tiền là có căn cứ. Về việc bà C cho rằng bà C đứng tên dùm bà Tr để nhận chuyển nhượng đất của ông Th nhưng bà C không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh bà Tr có liên quan đến việc chuyển nhượng đất với ông Th, cũng không có thỏa thuận nào giữa ông Th, bà Tr và C về việc chuyển nhượng nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C.

[2.3] Tại phiên tòa, bà C cho rằng sau khi ký giấy tay sang đất ông Th đã giao đất cho bà và bà đã xây hàng rào ngay sau khi nhận đất nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023, bà C xây dựng hàng rào năm 2020, do đó không có căn cứ cho rằng ông Th đã giao đất cho bà C năm 2016. Như vậy, bà C chưa nhận đất, chưa giao đủ tiền cho ông Th, chị Tr nên không có căn cứ tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà C và chị Tr còn vi phạm hạn mức theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long về diện tích tối thiểu tách thửa.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 83/2023/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do không chấp nhận kháng cáo nên bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đề nghị của Đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 5; Điều 26, 147, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 129, 131, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 và 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn chị Phạm Nguyễn Kiều Tr đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C.

Vô hiệu giấy sang đất ngày 10/6/2016 giữa ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Thu C. Vô hiệu giấy sang đất ngày 26/11/2020 giữa chị Phạm Nguyễn Kiều Tr và bà Nguyễn Thị Thu C đối với phần đất 120, diện tích 291,9m^2, tờ bản đồ số 23, loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị Phạm Nguyễn Kiều Tr có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu C có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 162681 thửa 120 tờ bản đồ số 23 diện tích 543,5m^2 đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/3/2020 cho chị Phạm Nguyễn Kiều Tr.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà C được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 22/8/2023 theo biên lai thu số N_0 0004328 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Bà C đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 và Điều 9 của 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 CC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Chánh án TAND TVL;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL;
- TAND huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Võ Thị Mỹ Dung