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

Bản án số: 01/2021/DS-PT
Ngày 04/01/2021
"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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2020 và ngày 04 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020 Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30A/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực 3, Phường VII, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phúc D – Văn phòng Luật sư Nguyễn T1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang (có mặt)

Địa chỉ: Số 37, đường N, phường 5, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh M (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực 1, Phường VII, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

1. Ông Nguyễn Bình T1 (có mặt)

2. Bà Vũ Thị Kim C (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T2, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Ông Phạm Văn H (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: ấp Đ, xã Đ1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay: ấp M1, xã T2, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4. Bà Lê Thị Hoàng T (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 1, Phường VII, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào năm 2012 bà Nguyễn Thị T có vay của ông Nguyễn Thanh M số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 1,2%/tháng. Đến năm 2014 do chưa có điều kiện trả vốn và lãi nên bà T và ông M thống nhất lãi nhập vốn với số tiền 250.000.000 đồng với điều kiện bà T phải chuyển nhượng tạm thời cho ông Nguyễn Thanh M phần đất có diện tích 7.171m^2, thửa đất số 221, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc ấp M1, xã T2, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/3/2014. Đến ngày 09/12/2014 ông M ký cam kết với nội dung trong thời hạn 05 năm (từ tháng 9/2014 đến tháng 9/2019) ông M sẽ cho bà T chuộc lại đất với giá 250.000.000 đồng, nếu sau thời hạn trên bà T không chuộc lại thì phần trên sẽ thuộc về ông M. Đến tháng 9/2019 bà T đến gặp ông M để thỏa thuận chuộc lại đất nhưng ông M cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C vào năm 2015. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông M, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên là thuộc quyền sử dụng của bà T và buộc ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C phải trả lại phần đất nêu trên cho bà T sử dụng. Bà T sẽ hoàn trả cho ông M số tiền 250.000.000 đồng.

Trong bản tự khai ngày 13/02/2020 và quá trình Tòa án thu thập chứng cứ bị đơn ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Vào tháng 9/2014 bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho ông M một thửa đất có diện tích 7.171m^2 và có giao ước đến tháng 9/2019 bà T sẽ chuộc lại đất (giao ước bằng miệng). Tuy nhiên, đến tháng 5/2015 bà T cùng với vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C có đến gặp ông M để thỏa thuận việc ông M chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông T1 và bà C và ông M đồng ý. Khi đó ông T1 và bà C có hứa trong thời hạn 05 năm sẽ cho bà T chuộc lại đất và lãi suất theo mức lãi suất Ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì ông T1 và bà C không đồng ý ký vào tờ cam kết cho bà T chuộc lại đất. Đến tháng 9/2019 bà T đến gặp ông M và nhờ ông M làm tờ thỏa thuận giữa ông M và bà T với nội dung ông M sẽ cho bà T chuộc lại đất trong thời hạn 05 năm và ghi ngày thỏa thuận là vào năm 2014, nhưng thật sự giấy thỏa thuận mới làm vào năm 2019 để bà T bổ sung hồ sơ khởi kiện ông T1.

Nay bà T khởi kiện ông M thì ông M không đồng ý vì ông M không còn quyền hạn gì để cho bà T chuộc lại đất.

Trong bản tự khai ngày 10/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình T1 trình bày:

Vào năm 2015, ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh M phần đất với giá 320.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng ông T1 có hứa sẽ cho bà T chuộc lại phần đất nhưng phải tính lãi suất theo lãi suất Ngân hàng hiện hành. Nay vì hoàn cảnh khó khăn nên ông T1 cho bà T thời gian chuộc lại đất là từ ngày 10/01/2010 đến hết ngày 30/3/2020, nếu bà T không chuộc lại đất thì sau này ông T1 sẽ bán cho người khác, bà T không được thắc mắc về sau. Còn đối với việc ông M thỏa thuận với bà T như thế nào thì ông T1 không hay biết gì.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim C trình bày:

Vào năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh M phần đất có diện tích 7.171m^2 với giá 250.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng đất của ông M thì phần đất trên do bà Vũ Thị Kim A đang sử dụng nên bà C đã bồi thường tiền cây trồng trên đất cho bà A 70.000.000 đồng. Sau đó bà C đã cho ông Phạm Văn H thuê phần đất trên với thời hạn 08 năm, còn 03 năm nữa mới hết thời hạn thuê đất. Trước đây bà C có hứa sẽ cho bà T chuộc lại đất trong thời hạn 05 năm, nay đã quá 05 năm bà C có quyền không cho bà T chuộc lại đất. Tuy nhiên bà T muốn chuộc lại đất thì bà C cũng đồng ý, nhưng bà T phải trả cho bà C số tiền 320.000.000 đồng tiền mua đất và khoản tiền lãi của số tiền 320.000.000 đồng trong thời hạn 05 năm theo lãi suất

Ngân hàng cộng với số tiền 250.000.000 đồng mà bà C đã trồng cây trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Vào năm 2015 ông H có thuê của ông Nguyễn Bình T1 khoảng 7.100m^2 đất để trồng cam, với giá 2.000.000 đồng/công/năm. Thời gian thuê là 08 năm, nay ông H đã canh tác đất được 05 năm còn 03 năm nữa mới hết thời hạn thuê đất.

Đối với việc tranh chấp giữa bà T và ông M thì ông H không có liên quan gì. Riêng việc thuê đất giữa ông H với ông T1 thì ông H vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn thuê đất. Nếu có vấn đề gì khác phát sinh đến việc thuê đất thì ông H và ông T1 sẽ tự thỏa thuận riêng với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T (vợ ông Nguyễn Thanh M) vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án chưa ghi nhận được ý kiến của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, vẽ lược đồ phần đất tranh chấp, thẩm định giá tài sản, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/9/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1774 ngày 19/3/2014 giữa bà T với ông Nguyễn Thanh M; công nhận phần đất diện tích 7.039,7m^2, thuộc thửa 221, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp M1, xã T2, thành phố V, tỉnh Hậu Giang; Buộc ông T1 và bà C giao đất lại cho bà T quản lý sử dụng; Bà T đồng ý hoàn trả lại cho ông M số tiền là 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng việc nguyên đơn đồng ý cho ông Nguyễn Thanh M chuyển nhượng thửa đất số 221 cho ông T1 và bà C cũng bằng giá 250 triệu đồng, nên không phát sinh quyền lợi gì cho bà T, việc sang bán giữa ông M và bà T có thỏa thuận sau 5 năm cho bà T chuộc lại đất, nhưng ông M và ông T1, bà C không thực hiện theo thỏa thuận. Căn cứ Điều 454 Bộ luật dân sự quy định thỏa thuận bằng miệng vẫn có giá trị pháp lý. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T1, bà C cho bà T chuộc lại đất với giá 250 triệu đồng và tính lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2015 đến nay.

Tại phiên tòa ông T1, bà C không đồng ý với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T, đồng ý cho bà T chuộc lại đất với giá 800 triệu đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng, bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C đồng ý giao cho bà T phần đất đi vào nền mộ của chồng bà T với diện tích khuôn viên mộ ngang 3m và lối đi vào từ lộ đến nền mộ diện tích ngang 1,2m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông M, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên là thuộc quyền sử dụng của bà T và buộc ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C phải trả lại phần đất nêu trên cho bà T sử dụng, bà T sẽ hoàn trả cho ông M số tiền 250.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Bà T cho rằng bà có vay của ông Nguyễn Thanh M số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 1,2%/tháng, do không có điều kiện trả nợ nên bà T và ông M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa đất số 221, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.171m^2, loại đất trồng cây hàng năm vào ngày 19/3/2014 và lập Tờ cam kết ngày 09/12/2014 với nội dung trong thời hạn 05 năm (từ tháng 9/2014 đến tháng 9/2019) ông M sẽ cho bà T chuộc lại đất với giá 250.000.000 đồng, nếu sau thời hạn trên bà T không chuộc lại thì phần đất trên sẽ thuộc về ông M. Ông M đã chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất T 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00432 vào ngày 12/12/2014. Tuy nhiên, chưa hết thời gian chuộc đất là 05 năm thì ngày 09/3/2015 ông M lại chuyển nhượng phần đất trên

cho ông Nguyễn Bình T1, bà Vũ Thị Kim C và cũng đã được chỉnh lý sang tên vào ngày 20/6/2015. Xét thấy, đối với hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông M vào ngày 19/3/2014 là hợp đồng giả cách nhằm để che dấu hợp đồng vay giữa bà T với ông M, tuy nhiên hợp đồng giả cách này được kết thúc kể từ thời điểm bà T lập Tờ cam kết với ông M vào ngày 09/12/2014 đồng ý cho ông M chuyển nhượng lại cho ông T1, bà C, tại phiên tòa bà T thừa nhận đồng ý cho ông M chuyển nhượng phần đất này cho ông T1 và bà C, nhưng giữa bà và vợ chồng ông T1, bà C không ký cam kết hay thỏa thuận gì.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2014 giữa bà T với ông M là có căn cứ.

[3.2] Tại phiên tòa, vợ, chồng ông T1 đồng ý cho bà T chuộc đất với giá 800 triệu đồng, bà T không đồng ý. Tuy nhiên, ông T1, bà C đồng ý để bà T quản lý, sử dụng phần đất mộ có chiều ngang 3m, chiều dài 3m và mở lối đi vào mộ của chồng bà T, có chiều ngang 1,2m từ đường Kênh Chính Dành vào đến phần đất mộ vị trí (IV). Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông T1, bà C và không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này, mặc dù các đương sự không ai yêu cầu, nhưng xét thấy để giải quyết triệt để vụ án và để bảo vệ quyền lợi của bà T đối với phần mồ mả của chồng bà trên đất nên Hội đồng xét xử giải quyết trong cùng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 167, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bình T1 và bà Vũ Thị Kim C về việc giao cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng phần đất mộ có chiều ngang 3m, chiều dài 3m và mở lối đi vào mộ của chồng bà T, có chiều ngang 1,2m từ đường Kênh Chính Dành vào đến phần đất mộ vị trí (IV).

Sửa bản án sơ thẩm số 110/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Giao phần đất mộ tại vị trí (IV) có diện tích 9m^2 và phần lối đi vào mộ tại vị trí (V) có diện tích 36,4m^2, tại thửa 221, loại đất HNK, tờ số 14 theo Mảnh trích đo địa chính số 119-2020 ngày 28/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn – Thiết kế - Xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng, cụ thể : Lối đi vào ngang trước giáp đường Kênh Chính Dành có số đo ngang 1,2m, chiều dài hai cạnh có số đo 30,50m, vị trí nền mộ ngang 3m, dài 3m (kèm theo mãnh trích đo địa chính).

3. Chi phí thẩm định, vẽ lược đồ phần đất tranh chấp và thẩm định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu là 13.160.000 đồng (Mười ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị T đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị T được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002909 ngày 19 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Bà T không phải nộp thêm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003228 ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 04 tháng 01 năm 2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồ Tâm Tú – Hồ Văn Luông **Trịnh Thị Bích Hạnh**