TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 20/2021/DS-PT
Ngày: 21-01-2021
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang

Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 327/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Trung L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1975; cùng cư trú tại: Tổ 5, ấp 2, xã SN, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông L: Anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; Cư trú tại: Số 3/64, ấp TĐ, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1978 và bà Trần Bích P, sinh năm 1980; cùng cư trú tại: Tổ 4, ấp 2, xã SN, huyện TC, Tây Ninh; bà P vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Vũ Văn Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Sáng, Luật sư của Công ty Luật TNHH BK – Chi nhánh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/6/2019, vợ chồng ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà P phần đất với diện tích 4.000 m^2 trong tổng diện tích đất 10.059,8 m^2 thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại: Ấp 2, xã SN, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Đất chuyển nhượng có chiều ngang 46 m, dài 87 m, giá 345.000.000 đồng, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà P. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay do một mình ông Đ ký tên và chỉ lập 01 bản do ông bà giữ.

Ngày 24/7/2019, hai bên làm lại 01 giấy tay sang nhượng đất có vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ ký tên, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giống như giấy thỏa thuận ngày 26/6/2019.

Đến tháng 9/2019, khi cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện TC xuống tiến hành đo đạc thì xảy ra tranh chấp do vợ chồng ông Đ, bà P không thực hiện đo diện tích đất có chiều ngang 46 m, chiều dài 87 m như đã thỏa thuận mà chỉ đo cho vợ chồng ông bà phần đất chiều rộng khoảng 36 m, chiều dài khoảng 114 m.

Nay, ông bà khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà P phải thực hiện việc chuyển nhượng đất có chiều ngang là 46 m, chiều dài là 87 m như đã thỏa thuận, không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn - ông Vũ Văn Đ là trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng về thỏa thuận chiều ngang chiều dài phần đất ông không thống nhất vì khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận chiều ngang, chiều dài, chỉ thỏa thuận về diện tích và tứ cận đất chuyển nhượng; ông có đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho vợ chồng ông L xem. Lý do không thỏa thuận rõ chiều ngang, chiều dài trong giấy tay mua bán là vì lúc đó trên đất ông có trồng cây mì nên không đo đạc được, nhưng có thỏa thuận bằng lời nói là chiều dài là 87 m cộng thêm mấy hàng cao su nữa nhưng không nói rõ là bao nhiêu cây, ông L, bà C cho ông cạo mủ thêm 02 năm nữa.

Đến khoảng tháng 9/2019, cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh huyện TC xuống để đo đất thì hai bên xảy ra tranh chấp về chiều ngang và chiều dài đất.

Tờ giấy tay lập ngày 26/6/2019, do ông Lê Châu T (anh ruột của ông Đ) viết dùm, giấy này có ghi chiều ngang là 46 m x dài 87 m là do ông Đ ghi thêm.

Vợ chồng ông chỉ đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L,

bà C phần đất với chiều ngang là 36,3 m x chiều dài 110,23 m.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do vợ chồng ông L giữ vì vợ chồng ông L đưa tiền cho ông để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp từ ngân hàng. Đất tranh chấp hiện nay ông không thế chấp cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung L, bà Huỳnh Thị C đối với ông Vũ Văn Đ và bà Trần Bích P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 26/6/2019, ngày 24/7/2019.

Buộc ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P, ông Lê Trung L, bà Huỳnh Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 26/6/2019 và ngày 24/7/209 cụ thể gồm:

01 phần đất diện tích 4.000 m^2, nằm trong tổng diện tích đất 10.059,8 m^2 thửa đất số 46, tờ bản đồ số 56; tại ấp 2, xã SN, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận số CS00757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/6/2017 cho ông Vũ Văn Đ và bà Trần Bích P đứng tên, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường đất dài 46,45 m; hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 46 của ông Đ, bà P dài 36,01 m + 10,45 m; hướng Nam giáp thửa 52 của ông Lê Văn Thọ dài 87,78 m; hướng Bắc giáp thửa 46 phần đất còn lại của ông Đ, bà P dài 84,52 m (có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 12-10-2020, ông Đ, bà P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14-10-2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Tuy giữa các bên không thỏa thuận cụ thể chiều ngang và chiều dài là bao nhiêu nhưng hai bên đều thừa nhận diện tích và tứ cận, căn cứ vào tứ cận và diện tích thì sẽ ra được chiều ngang và chiều dài; hướng Tây ghi giáp đất của ông Đ là thửa 47, đây là tài sản riêng của ông Đ, thửa 46 là tài sản chung của vợ chồng ông Đ giáp thửa 47 nghĩa là phải ghi giáp đất còn lại của ông Đ, bà P; diện tích chuyển nhượng là 4000 m^2 nhưng bản án tuyên về chiều ngang và chiều dài không đủ diện tích tách thửa làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ. Trên thực tế sử dụng, nếu thực hiện theo quyết định của bản án tách thửa thì sẽ gây khó khăn cho chị Phượng về lối đi sau này bởi chỉ còn lại một phần rất nhỏ, đồng thời bản

án tuyên như vậy thì sẽ lấn sang phần đất của bà Thiện. Hợp đồng ngày 26-6-2019 chỉ mình ông Đ ký tên trong khi đó quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, theo quy định Điều 502 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này vô hiệu do vi phạm về hình thức. Căn cứ Điều 404 Bộ luật Dân sự, tòa án phải xem xét theo ý chí của ông Đ, bà P. Nay ông Đ yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý trả thêm một phần tiền lãi cho nguyên đơn theo quy định.

- *Ý kiến của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* Việc lập hợp đồng chuyển nhượng là có thật, đồng thời bị đơn đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để thực hiện thủ tục sang tên. Việc sang nhượng là đất trống không phải đất có trồng cây cao su, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tiếp tục cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Phần đất tranh chấp vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L có diện tích theo thỏa thuận là 4.000 m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp 2, xã SN, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường đất; hướng Tây giáp đất anh Độ; hướng Nam giáp đất ông Thọ; hướng Bắc giáp đất còn lại của anh Độ.

[2] Thửa đất số 46 mà ông L nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt tiền giáp đường là 92,39 m. Ông L cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất chiều dài hết phần đất trồng mì là 87 m, còn ông Đ cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng chiều dài hết đất thửa 46 là 110,23 m gồm đất trồng mì và thêm 02 hàng cao su, nhưng giấy tay chuyển nhượng ngày 26-6-2019 và 24-7-2019 đều chỉ thể hiện diện tích, vị trí, tứ cận và giá chuyển nhượng phần đất, không bên nào đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[3] Thực tế, ông Đ có 02 thửa giáp nhau, 01 thửa đất trồng cao su (thửa 47) và 01 thửa đất trồng mì (thửa 46). Tuy nhiên, phần đất trồng cao su lấn sang phần đất trồng mì, nên chiều dài thửa 46 còn lại là 87,78 m, chiều dài thực tế gần bằng với chiều dài thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, cụ thể: Chiều dài thửa 46 chia 02 đoạn, đoạn thứ 1 dài 87,87 m (trồng cây

mì), đoạn thứ 2 dài 22,36 m (có cao su trồng năm 2009); giữa 2 đoạn có ranh là hàng cây tràm.

[4] Ông Đ thừa nhận hai bên thống nhất chuyển nhượng đất theo đơn vị diện tích mét vuông, chưa thỏa thuận chiều ngang, chiều dài vì đất của ông đang trồng mì, hai bên sẽ xác định chiều dài, chiều ngang thửa đất khi ông thu hoạch xong cây mì. Do đó, việc ông Đ cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất có cao su, chiều dài hết thửa 46 là không phù hợp với hiện trạng đất tại thời điểm chuyển nhượng.

[5] Bên cạnh đó, xét về giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với toàn bộ thửa 46 của ông Đ được định giá là 600.000.000 đồng/ha, trong khi giá đất chuyển nhượng giữa các bên là 345.000.000 đồng/4000 m^2 tương đương 862.500.000 đồng/ha là có sự chênh lệch rất lớn, điều này thể hiện giữa các bên thỏa thuận chiều ngang 46 m như nguyên đơn trình bày là có căn cứ.

[6] Mặt khác, ngoài việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L bà C, ông Đ còn chuyển nhượng phần kế tiếp cho bà Thiện cùng thời gian; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà P với bà Thiện cũng chỉ ghi diện tích, không ghi chiều ngang, chiều dài. Bà Thiện cũng đã khởi kiện ông Đ với lý do tương tự như ông L; bà Thiện xác định khi chuyển nhượng, ông Đ cũng thống nhất chiều dài là 87 m.

[7] Từ những phân tích trên, Hội động xét xử xét thấy cấp sơ thẩm nhận định giữa các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất có chiều ngang 46,45 m, chiều dài 87,78 m là phù hợp với thực tế, phù hợp với ý chí của các bên thể hiện trong quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với quy định tại Điều 124, 398, 404 của Bộ luật Dân sự. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

[8] Án phí phúc thẩm dân sự: Ông Đ, bà Phương phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 129, 398, 404 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung L, bà Huỳnh Thị C đối với ông Vũ Văn Đ và bà Trần Bích P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P, ông Lê Trung L, bà Huỳnh Thị C đối với phần đất diện tích 4.000 m^2, nằm trong tổng diện tích đất 10.059,8 m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 56; tại ấp 2, xã SN, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận số CS00757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/6/2017 cho ông Vũ Văn Đ và bà Trần Bích P đứng tên, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất dài 46,45 m;

Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 46 của ông Đ, bà P dài 36,01 m + 10,45 m;

Hướng Nam giáp thửa 52 của ông Lê Văn Thọ dài 87,78 m;

Hướng Bắc giáp thửa 46 phần đất còn lại của ông Đ, bà P dài 84,52 m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lê Trung L, bà Huỳnh Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông L, bà C số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0000049 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tại Biên lai thu số 0001168 ngày 12-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh

2.3. Chi phí tố tụng khác:

Về chi phí giám định: Ghi nhận ông Vũ Văn Đ tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Bích P phải chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng, do bà C, ông L đã tạm ứng xong nên ông Đ, bà P có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà C số tiền 9.000.000 (chín triệu) đồng.

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

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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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:
- VKSND. TTN;
- TAND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai