

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 120/2023/DS-PT
Ngày: 27-9- 2023
“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 TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Phú C, sinh năm 1981 (vắng mặt);

2/ Bà Mai Thị P, sinh năm 1979 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khóm 6, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị P, sinh năm: 1979; Địa chỉ: khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Phú C, theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, Luật sư của Văn phòng Luật sư Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1967 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T: Phạm Thị N, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: thôn V, xã A, huyện A, tỉnh Bình Định (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1954 (có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3/ Ông Nguyễn Tính Tiền N, sinh năm 1992 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khóm 6, thị trấn T, Huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4/ Ngân hàng N. Trụ sở: Số 02, Đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn P, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Q, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền số: 2665/QĐ-NHN_o-PC, ngày 01/12/2022 (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Trần Thị T là bị đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2018 nguyên đơn bà Mai Thị P trình bày:

Vợ chồng bà có diện tích đất 119,2 m², thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Thửa đất này không có đường đi ra lộ đal. Ngày 01/01/2013, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L và bà T một phần đất để làm đường đi ra lộ đal với diện tích chiều ngang 1,5m, chiều dài 8m, tổng cộng bằng 12 m² (thực đo là 10m² như phần C sơ đồ khu đất) nằm một phần trong diện tích chung 1.772,7m², thuộc thửa đất số 26 do ông Nguyễn Văn L đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng; việc chuyển nhượng đất nêu trên có lập giấy hợp đồng viết tay, vợ chồng ông L, bà T có ký tên và có ông Lê Văn D là người chứng kiến; vợ chồng bà đã trả tiền đầy đủ cho ông L, bà T và đã nhận đất sử dụng. Do diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng không lớn nên không làm thủ tục sang quyền sử dụng đất. Đến đầu năm 2018, vợ chồng bà làm hàng rào thì vợ chồng ông L, bà T ra ngăn cản và cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất đường đi chiều ngang 01m, chiều dài 8m nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T với vợ chồng bà; công nhận cho vợ chồng bà diện tích đất tranh chấp ngang 1,5m, chiều dài 8m, tổng cộng bằng 12m² (thực đo là 10m² như phần C sơ đồ khu đất) nằm một phần trong tổng diện tích

chung 1.772,7m² thuộc thửa 26, đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn L trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông là bà Phạm Thị N trình bày:

Vào năm 2013, ông Mai Xuân H là anh ruột của bà P có gặp ông yêu cầu chuyển nhượng cho bà P diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài 8m (hiện trạng lúc bán là ruộng nước) nằm một phần trong diện tích chung 1.772,7m² thuộc thửa 26, do ông L đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đồng ý. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thỏa thuận với giá 4.000.000 đồng, có làm biên nhận do Ông D viết và chứng kiến; tiền do ông H trả, ông L có ký nhận; đối với bà T và các con ông L, bà T không ký tên, không có nhận tiền. Theo thỏa thuận, chuyển nhượng đất với diện tích ngang 01m, dài 08m, không phải ngang 1,5m, dài 08m.

Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập năm 2013 giữa ông L với ông C, bà P; ông L yêu cầu ông C, bà P trả lại diện tích đất 10m², ông L đồng ý trả cho ông C, bà P số tiền đã nhận chuyển nhượng bằng 4.000.000 đồng. Ông L rút yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 10,3 m² (phần A, B sơ đồ khu đất).

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2013, ông H là anh ruột của bà P có đến gặp chồng bà là ông L để xin chuyển nhượng cho bà P diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài 8m (hiện trạng lúc bán là cái ruộng) nằm một phần trong diện tích chung 1.772,7m² thuộc thửa 26 như ông L trình bày. Việc thỏa thuận đó bà hoàn toàn không biết, bà không có ký tên vào biên nhận chuyển nhượng đất. Nay bà thống nhất với yêu cầu của ông L.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Tính Tiền N trình bày:

Anh là con ruột của ông L, bà T hiện đang cùng thành viên hộ gia đình với nhau. Việc ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà P như thế nào thì anh không biết. Bà P, ông C không có đi đến chính quyền địa phương ký tên hợp đồng và trong hợp đồng bà P, ông C cũng không ký tên. Nay anh thống nhất với yêu cầu của ông L.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Minh H trình bày:

Chị là con ruột của ông L, bà T hiện đang cùng thành viên hộ gia đình với nhau. Việc ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà P như thế nào thì chị không biết. Bà P, ông C không có đi đến chính quyền địa phương ký tên hợp đồng và trong hợp đồng bà P, ông C cũng không ký tên. Nay bà thống nhất với yêu cầu của ông L.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày:

Bà không nhớ vào thời gian nào, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, ông C một nền nhà để ở, như hiện trạng bà P và ông C đang ở hiện nay với giá 17.000.000 đồng; khi chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bà, bà không có lần qua quyền sử dụng đất của ông L, bà T, nên ông L bà T cho rằng bà lấy cái mương của ông L bà T chuyển nhượng cho ông C, bà P là không đúng. Khi bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì địa chính có đến đo đạc xác định ranh ai cũng biết, khi bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, ông C thì không ai tranh chấp; ông L còn phụ xây cất nhà cho bà P, ông C, đến sau này ông L, bà T mới tranh chấp. Nay bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này, do bà đã chuyển nhượng xong cho ông C, bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 97/2023/DS-ST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T với ông Nguyễn Phú C và bà Mai Thị P; ông C và bà P được quyền sử dụng diện tích thực đo 10m² (phần C sơ đồ khu đất), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần trong diện tích 1.772,7m², thửa 26, đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng. Đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 26 có số đo 1,35m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 26 có số đo 1,15m;
- Hướng Nam giáp phần đất bảo lộ đal có số đo 8,03m;
- Hướng Bắc giáp thửa 31 có số đo 08m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo theo Công văn số: 1025/CNHTC ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 10,3m² (phần A, B sơ đồ khu đất).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2023 bà Trần Thị T kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của bà Nhân đại diện cho bà T yêu cầu giám định chữ ký của bà T trong tờ chuyển nhượng đất, Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ không đúng pháp

luật không triệu tập người làm chứng Lê Văn D và bà Phạm Thị D, việc chuyển nhượng đất không có công chứng, chứng chứng thực, diện tích đất nhỏ không đủ điều kiện tách thửa, áp dụng văn bản pháp luật không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phú C và Nguyễn Văn L.

Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Bên bà T yêu cầu giám định chữ ký là không cần thiết bởi vì ông L chuyển nhượng diện tích đất nhỏ không vượt quá quyền định đoạt của ông L. Ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Yêu cầu kháng cáo của bà T không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T

Ông Nguyễn Phú C và bà Nguyễn Thị P có thửa đất 31 diện tích đất 119,2 m² giáp với thửa đất số 26 diện tích 1.772,7m² của ông Nguyễn Văn L và Trần Thị T. Trên đất của ông L các hộ dân phía trong có làm một đường đal để đi. Do thửa đất của ông C bà P không có đường đi ra lộ đal nên ngày 01/01/2013, vợ chồng ông C xin chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L và bà T một phần đất để làm đường đi ra lộ đal với diện tích chiều ngang 1,5m, chiều dài 8m, với giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay ghi ngày 01/01/2013. Bà T không thừa nhận chữ ký của bà trong biên nhận tiền và hợp đồng không công chứng chứng thực nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông C, bà P đã nhận đất, khi đó đất là ruộng nước nên ông C, bà P san lấp mặt bằng, làm sân đal, cất nhà trong thửa đất liền kề để ở và sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng để làm lối đi ra lộ đal. Trong khi đó gia đình ông L, bà T đang ở trên thửa đất 26 liền kề, nhà đối diện với nhà ông C, bà P và trong thời gian ông C, bà P xây cất nhà, ông L còn phụ xây cất, phía gia đình bà T không ai phản đối về việc ông C, bà P sang lấp đất, làm sân đal mở lối đi ra lộ đal. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày

21/3/2019 (Bút lục 55-57), ông L và bà T có thừa nhận vợ chồng ông bà có chuyển nhượng đất cho ông C, bà P, do ông H đưa tiền cho vợ chồng bà nhưng không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng ngang 1,5m, dài 08m, chỉ thống nhất chuyển nhượng ngang 01m, dài 08m và yêu cầu nhận lại diện tích đất ngang 0,5m. Nay bà T khai bà T không biết việc chuyển nhượng đất là mâu thuẫn với lời trình bày trước đây. Mặc dù bà T không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà vẫn biết việc chuyển nhượng đất của ông L, bà không phản đối hay ngăn cản việc chuyển nhượng. Mặc khác ông L định đoạt việc chuyển nhượng ít hơn rất nhiều so với quyền định đoạt tài sản của ông nên việc bà P yêu cầu giám định chữ ký tên của bà là không cần thiết.

Sau khi chuyển nhượng đất ông C đã nhận đất, trả tiền xong, cải tạo đất làm sân và đường đi vào nhà. Mặc dù hình thức hợp đồng có vi phạm nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự và Án Lệ 55/2022/AL Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn và Kiểm sát viên phù hợp với các tình tiết chứng cứ của vụ án nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà T xin miễn do con liệt sỹ nên miễn án phí phúc thẩm cho bà T.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án N dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết 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 Trần Thị T.

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú C.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T với ông Nguyễn Phú C và bà Mai Thị P; ông C và bà P được quyền sử dụng diện tích thực đo 10m² (phần C sơ đồ khu đất), loại đất trồng cây lâu

năm, thuộc một phần trong diện tích 1.772,7m², thửa 26, toạ lạc khóm 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 26 có số đo 1,35m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 26 có số đo 1,15m;
- Hướng Nam giáp phần đất bảo lộ đal có số đo 8,03m;
- Hướng Bắc giáp thửa 31 có số đo 08m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo theo Công văn số: 1025/CNHTC ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện T).

Bà Mai Thị P với ông Nguyễn Phú C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên

Án phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị T.

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 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND Huyện T;
- Chi cục THADS Huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung