

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 69/2024/DS-PT
Ngày: 23-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 871/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp T, xã P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp Tân H, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Võ Thanh V – Công ty Luật TNHH một thành viên Thanh V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Nguyễn Văn Y, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp L, xã Long H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn G, sinh năm 1944;

Địa chỉ: số 6, R, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Phạm Thị X, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp L, xã Long H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Đinh Thị P, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp T, xã P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Quốc C trình bày:* Vào năm 2006, ông Nguyễn Văn Y và bà Phạm Thị X đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 2000m² với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng. Hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng có hướng Đông giáp với đất còn lại của 02 thửa 2871 và 1767(thửa cũ là 746); Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn R, Nam giáp đất Trần Văn T, Bắc giáp kênh công cộng; đất tại ấp M, xã Đ, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 02/7/2006, ông T đã thanh toán đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng đến nay. Ông T nhiều lần yêu cầu ông Y và bà X lập thủ tục sang tên cho ông T nhưng ông Y và bà X né tránh không thực hiện.

Ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 413,5m² thuộc một phần thửa 2871 và 1549m² thuộc một phần của thửa đất số 1767 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X; ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nêu trên.

* *Bị đơn:*

- *Ông Nguyễn Văn Y trình bày:* Cuối năm 1997, ông có cho Nguyễn Văn T thuê đất với giá 20 gia lúa/công đất sử dụng trồng lúa tại ấp M, xã Đ, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Đến năm 2006, T yêu cầu nhận chuyển nhượng đất và ông thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 2000m² cho T với giá 65.000.000 đồng có tứ cận: Đông giáp đất của Tâm (em rể của T), Tây giáp đất Hai Thạch; Nam giáp đất ông Đ, ông T và Tâm.

Đến tháng 02/2021, ông biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn nên làm thủ tục gia hạn mới phát hiện ông T phá bờ, trồng cây lâu năm và làm cầu trên đầu đất của ông. Ông không đồng ý nên yêu cầu hòa giải, T yêu cầu ông giao đất xẻ dọc ngang 04 mét dài hết đất nhưng ông không đồng ý. Ông đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng đất cho T với diện tích 2000m² có vị trí nằm ở phần sau cùng của thửa đất, ông không có thỏa thuận chuyển nhượng đất có vị trí giáp kênh như T đã yêu cầu đo đạc.

- Bà Phạm Thị X không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị P trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, vợ chồng bà có lập hợp đồng giấy tay thỏa thuận nhận chuyển nhượng 2000m² đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Y và bà Phạm Thị X với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng, bà và ông T đã giao đủ tiền và nhận đất nhưng chưa lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thỏa thuận chuyển nhượng xác định vị trí đất cặp kênh và đo giữa bờ, giữa kênh nên theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T bà thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 413,5m² thuộc một phần thửa 2871 và 1549m² thuộc một phần của thửa đất số 1767 ký kết giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X; bà và ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nêu trên.

Tại Bản án sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Điểm b, đ khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 37,5m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Công nhận giao dịch dân sự có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/7/2006 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị P với ông Nguyễn Văn Y và bà Phạm Thị X đối với diện tích đất đo đạc thực tế 413,5m² (hình thành thửa mới 3000) thuộc một phần thửa đất 2871 và diện tích 1549m² (hình thành thửa mới 3002) thuộc một phần thửa 1767 là của ông T, bà P nhận chuyển nhượng của ông Y và bà X hiện do ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị P quản lý, sử dụng có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại các thửa 3000 và 2002 theo sơ đồ vị trí 02 thửa đất kèm theo bản án này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 15/8/2023, bị đơn Nguyễn Văn Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² giữa ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X và anh Nguyễn Văn T chưa thực hiện do, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Giấy biên nhận ngày 02/7/2006 không phải là hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ là biên nhận tiền giữa hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2006 là không đúng qui định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không công nhận giấy biên nhận ngày 02/7/2006. Hai bên đương sự ông Y và anh T sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng 2.000m² theo đúng vị trí hai bên đã thỏa thuận ở cuối thửa đất của ông Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Y là không có căn cứ vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² các bên đều thống nhất có chuyển nhượng và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng. Ông Y đã giao đất cho anh T sử dụng và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng ký ngày 02/7/2006 là có căn cứ. Đối với yêu cầu của ông Y không đồng ý giao diện tích 2.000m² có vị trí giáp kênh, giáp lộ là không có căn cứ vì căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thửa 2871 giáp lộ, giáp kênh còn thửa 1767 không có hướng nào giáp lộ nên giao diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa 2871, 01 phần thửa 1767 là đúng theo giấy biên nhận ngày 02/7/2006.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Y, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Phạm Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo qui định pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Y nộp trong thời hạn, đúng qui định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 500 Bộ luật dân sự là đúng qui định.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Y nhận thấy; Các bên đương sự thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X và anh Nguyễn Văn T xác lập từ năm 2006, diện tích chuyển nhượng 2.000m², thuộc thửa 746, tờ bản đồ 13, tại ấp M, xã Đ. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X thừa nhận có chuyển nhượng 2.000m² đất lúa cho anh T, ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã giao đất cho anh T quản lý sử dụng từ năm 2006 nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Xét các đương sự không thống nhất về vị trí thửa đất chuyển nhượng, anh T cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng vị trí đất chuyển nhượng giáp lộ, kênh. Còn ông Y cho rằng ông bán cho anh T vị trí 2.000m² phía cuối thửa đất của ông.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 746, diện tích 6.376m², loại đất lúa được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 16/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Y theo giấy chứng nhận QSDĐ số 01517/QSDĐ/1/74. Đến năm 2021 ông Y xin cấp đổi lại thành 02 thửa 2871, diện tích 1.335,1m², mục đích sử dụng; đất trồng lúa; Thửa 1767, diện tích 5.109,7m², mục đích sử dụng; đất trồng lúa.

Căn cứ giấy biên nhận ngày 02/7/2006 (BL36) do bà Phạm Thị X viết nội dung “ *Tôi có bán cho cháu tôi là Nguyễn Văn T một vuông đất ruộng có diện tích 2.000m², với giá tiền 65.000.000 đồng...Đất bán sẽ đo theo luật đất đai hiện hành là sẽ đo giữa bờ và giữa kênh.*”

Căn cứ phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 02/3/2023 và Biên bản thẩm định ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện thửa đất số 2871, diện tích 1.335,1m² có vị trí giáp đường đất, kênh. Thửa 1767 diện tích 5.109,7m² liền kề thửa 2871 không có hướng nào giáp đường, giáp kênh. Như vậy, ông Y cho rằng ông chuyển nhượng cho anh T phần đất cuối thửa 746 là không đúng hiện trạng thực tế vì cuối thửa 746 (nay là thửa 1767) không có hướng nào giáp đường đi, giáp kênh mà chỉ có thửa 2871 giáp đường đất, kênh. Do đó, anh T yêu cầu ông Y chuyển nhượng cho anh 2.000m² gồm 1 phần thửa 2871, 1 phần thửa 1767 là có căn cứ.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X với anh Nguyễn Văn T không tuân thủ qui định về hình thức, vi phạm về hình thức nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng anh T đã thực hiện xong nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng là trả đủ tiền chuyển nhượng. Do

đó, căn cứ qui định Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 02/7/2006 được công nhận hiệu lực.

Xét anh Nguyễn Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.000m² là phù hợp qui định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, Xét yêu cầu kháng cáo của ông Y là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Y. Giữ Y bản án sơ thẩm số 44/2023/DSST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C.

Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 179 Luật đất đai; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 37,5m².

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Công nhận giao dịch dân sự có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/7/2006 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị P với ông Nguyễn Văn Y và bà Phạm Thị X đối với diện tích đất đo đạc thực tế 413,5m² (hình thành thửa mới 3000) thuộc một phần thửa đất 2871 và diện tích 1549m² (hình thành thửa mới 3002) thuộc một phần thửa 1767 là của ông T, bà P nhận chuyển nhượng của ông Y và bà X hiện do ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị P quản lý, sử dụng có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đất đai quy định tại Điều 95, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại các thửa 3000 và 3002 theo sơ đồ vị trí 02 thửa đất kèm theo bản án này.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo

biên lai thu số 0018668 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Ông Nguyễn Văn Y, bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002704 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- CCTHADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy