

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 94/2023/DS-PT

Ngày: 13/ 3/2023

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 ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương
Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 13/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2022/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1962;

2. Bà Hà Thị B, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Hà Văn V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo là ông Huỳnh Văn Ứng, bà Hà Thị B là bị đơn của vụ án.

(Ông Ứng, bà B, ông V, bà T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2022; biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 và ngày 09/9/2022; biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 và tại phiên tòa ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B trình bày: Trước đây, vào năm 2011 vợ chồng ông có nhờ vợ chồng ông V mua dùm phân bón để về canh tác lúa, với tổng số tiền là 11.800.000đ. Do trong năm đó, nhà con ông bị sập và con ông bị tai nạn nên vợ chồng ông không trả được số tiền trên. Do không có tiền trả tiền phân (vợ chồng ông nhờ ông V mua dùm) nên năm 2012, ông có thỏa thuận bán cho ông V phần đất nền nhà có chiều ngang 13 mét, chiều dài 50 mét. Tổng diện tích là 650m² với giá là 30.000.000đ, để lấy tiền trả tiền vật tư nông nghiệp. Khi hai bên thỏa thuận sang nhượng thì giữa ông với ông V có đến xã để nhờ đánh máy và ký tên. Sau khi ông thỏa thuận làm giấy sang nhượng đất với ông V xong, ông về bàn bạc với vợ (bà B) và các con nhưng vợ và các con ông không đồng ý, nên ông có cho ông V hay là không bán phần đất trên nữa. Qua đo đạc thực tế phần đất ông sang nhượng cho ông V có diện tích là 260,8m², thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 21 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ứng với ông V. Yêu cầu vợ chồng ông V trả lại phần đất trên lại cho vợ chồng ông quản lý và sử dụng. Vợ chồng ông thống nhất trả lại cho vợ chồng ông V số tiền nhờ ông V mua vật tư nông nghiệp là 11.800.000đ và đóng lãi cho ông V 48.200.000đ. Tổng cộng là 60.000.000đ.

Vợ chồng ông thống nhất phần diện tích đất tranh chấp, theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2022; biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Hà Văn V trình bày: Trước đây, khoảng năm 2005-2006, vợ chồng ông Ứng có nhờ vợ chồng ông đến cửa hàng vật tư nông nghiệp của bà Nga để mua dùm vật tư nông nghiệp (phân bón, thuốc trừ sâu....) để về canh tác lúa, với tổng số tiền là 47.000.000đ. Năm 2012, do không có tiền trả tiền vật tư nông nghiệp cho bà Nga nên ông Ứng có thỏa thuận bán cho ông 1 nền nhà chiều ngang 13 mét, chiều dài 50 mét. Tổng diện tích là 650m² với giá là 30.000.000đ, để lấy tiền trả tiền vật tư nông nghiệp. Khi hai bên thỏa thuận sang nhượng thì giữa ông với ông Ứng có đến xã để nhờ đánh máy và ký tên tại Ủy ban nhân dân xã Phú Hiệp, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất xong, ông có trả tiền vật tư nông nghiệp cho bà Nga thay cho ông Ứng với số tiền là 47.000.000đ và bên ông Ứng cũng đã di dời nhà giao phần đất trên cho ông quản lý và sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Đến khoảng tháng 02/2022, ông có thuê xáng mức đất tôn cao nền để chuẩn bị cất nhà thì vợ chồng ông Ứng đứng ra tranh chấp.

Qua đo đạc thực tế phần đất ông Ứng sang nhượng cho ông có diện tích là 260,8m², thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 21 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông Ứng khởi kiện yêu cầu vợ chồng giao trả lại phần đất trên. Vợ chồng ông Ứng trả lại cho vợ chồng ông số tiền nhờ mua vật tư nông nghiệp là 11.800.000đ và đóng lãi số tiền 48.200.000đ. Tổng cộng là 60.000.000đ, ông không đồng ý, vì phần đất trên, vợ chồng ông đã mua và đã trả đủ tiền.

Vợ chồng ông thống nhất phần diện tích đất tranh chấp, theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

- Tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu như trên của ông Hà Văn V, không bổ sung gì thêm.

*** Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 01/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B đối với ông Hà Văn V và bà Lê Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012, đối với phần đất có diện tích là 260,8m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Giao cho ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất có diện tích là 260,8m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa 11 có chiều dài 21,24 mét (Từ mốc 3 đến mốc 4);

- Hướng Tây giáp với thửa 13 có chiều dài 21,09 mét (Từ mốc 1 đến mốc 2);

- Hướng Nam giáp đường An Hòa – Hòa Bình nhựa có chiều dài 12,81 mét (Từ mốc 4 đến mốc 1);

- Hướng Bắc giáp với Kênh An Bình có chiều dài 11,87 mét (Từ mốc 2 đến mốc 3);

Ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được tiếp tục quản lý và sử dụng 01 cây bạch đàn đường kính thân khoảng 0,5m; 01 cây me ngọt đường kính thân khoảng 0,5m và 1 bụi tre trong thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 25/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, theo quy định.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.753.290đ (Một triệu B trăm năm mươi ba nghìn hai trăm chín mươi đồng) (đã nộp xong).

4/ Về án phí: Ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2022, ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giám định chữ ký Huỳnh Văn Ứng trong tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 24/7/2012 và hủy giấy thỏa thuận mua bán này; Buộc ông V, bà T trả lại cho gia đình ông bà diện tích 260,8m², ông bà đồng ý trả cho ông V, bà T 11.800.000 đồng tiền mua phân thiếu cho ông bà và đồng ý tính lãi từ năm 2012 cho đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ứng, bà B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích là 260,8m², thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Phú Hiệp, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của các bên đương sự cho thấy việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Ứng và ông V là có thật và thực tế đã xảy ra, đã được các bên thừa nhận, cụ thể là trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Ứng và ông V cũng đều thừa nhận vào năm 2012, ông Ứng có thỏa thuận sang nhượng cho ông V một nền nhà chiều ngang 13 mét, chiều dài 50 mét. Tổng diện tích là 650m², đất tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Phú Hiệp với số tiền là 30.000.000đ và việc chuyển nhượng đất giữa 2 bên có lập giấy tay với nhau, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Hiệp. Việc phía ông Ứng cho

rằng khi ông thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông V thì chỉ có ông với ông V đến tiệm photocopy gần Ủy ban nhân dân xã Phú Hiệp nhờ người đánh máy giấy sang nhượng đất và chỉ có ông với ông V ký tên, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Hiệp và cũng không có đoạn cuối thể hiện ông V đã giao đủ tiền cho ông, nhưng ông Ứng không có gì chứng minh nội dung trình bày này, trong khi qua làm việc với ông Sanh (Phó chủ tịch UBND xã, là người chứng thực vào Giấy sang nhượng đất giữa 2 bên) đã xác định việc Ủy ban nhân dân xã chứng thực chữ ký của các bên, thì khi chứng thực 2 bên phải ký tên trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ, sau đó cán bộ phụ trách vào sổ và cho số mới trình Ủy ban nhân dân xã chứng thực chữ ký. Như vậy, việc ông Ứng và ông V có thỏa thuận chuyển nhượng đất và cùng lập giấy chuyển nhượng như trên là có thật.

Theo nội dung giấy sang nhượng đất nói trên, có nội dung ông Ứng chuyển nhượng cho ông V 650m², chiều ngang 13 mét, chiều dài 50 mét, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp; giá chuyển nhượng là 30.000.000đ; ông V đã giao đủ 30.000.000đ. Mặt khác, dù số tiền chuyển nhượng là 30.000.000đ nhưng phía ông V thực tế đã trả tiền vật tư nông nghiệp thay cho vợ chồng ông Ứng với số tiền là 47.000.000đ, tức thừa hơn 17.000.000đ. Như vậy, trong khi diện tích đất ông V sử dụng và yêu cầu công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ có diện tích là 260,8m² là ít hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng và không yêu cầu phía ông Ứng phải trả lại số tiền mà ông đã trả nhiều hơn số tiền chuyển nhượng như trên, là đã có lợi cho phía ông Ứng, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Ứng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ứng yêu cầu giám định chữ ký của ông trong Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 24/7/2012 với ông V, Hội đồng xét xử xét thấy: tại cấp sơ thẩm, ông Ứng thừa nhận chữ ký tên trong giấy chuyển nhượng này; Ủy ban nhân dân xã Phú Hiệp cũng đã có xác nhận giấy chuyển nhượng này là có thật và được chứng thực trên thực tế tại trụ sở ủy ban đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ứng, bà B không yêu cầu giám định.

Đối với việc hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, tuy trong quá trình sang nhượng, các bên không tiến hành lập thủ tục sang tên theo quy định, đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng hợp đồng đã được các bên tuân thủ và thực hiện từ năm 2012 cho đến nay, không bên nào có ý kiến hay khiếu nại gì đối với hợp đồng trên; đồng thời, tại văn bản số 1599/UBND-NC ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông khẳng định phần đất tranh chấp hiện nay đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Mặt khác, thời hiệu để vợ chồng ông Ứng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã hết. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện

cũng như yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ứng, bà B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ứng, bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Ứng, bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng thuộc trường hợp được miễn theo quy định.

[5] Các phần 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 148 và khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 100, 166, 167 và 188 Luật đất đai; các Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 01/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B đối với ông Hà Văn V và bà Lê Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012, đối với phần đất có diện tích là 260,8m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Giao cho ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất có diện tích là 260,8m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa 11 có chiều dài 21,24 mét (Từ mốc 3 đến mốc 4);

- Hướng Tây giáp với thửa 13 có chiều dài 21,09 mét (Từ mốc 1 đến mốc 2);

- Hướng Nam giáp đường An Hòa – Hòa Bình nhựa có chiều dài 12,81 mét (Từ mốc 4 đến mốc 1);

- Hướng Bắc giáp với Kênh An Bình có chiều dài 11,87 mét (Từ mốc 2 đến mốc 3);

Ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được tiếp tục quản lý và sử dụng 01 cây bạch đàn đường kính thân khoảng 0,5m; 01 cây me ngọt đường kính thân khoảng 0,5m và 1 bụi tre trong thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 25/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Ông Hà Văn V và bà Lê Thị T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, theo quy định.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.753.290đ (Một triệu B trăm năm mươi ba nghìn hai trăm chín mươi đồng) (đã nộp xong).

4/ Về án phí: Ông Huỳnh Văn Ứng và bà Hà Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Ứng, bà B được miễn theo quy định của pháp luật.

- 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:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy