TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 41 /2020/DS-PT Ngày: 28 - 02 - 2020 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Song Bình.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Toàn

Ông Nguyễn Thanh Triều

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:*** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phan Văn V; sinh năm: 1965

2. Bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1966

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Ông Phan Văn V (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 12 năm 2017) (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ M, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn C; sinh năm: 1965

2. Bà Lê Thị H; sinh năm: 1963

3. Anh Trần Vũ L; sinh năm: 1986

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L: Ông Trần Văn C. Cùng địa chỉ: tổ M, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 01 năm 2018) (có mặt)

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

1. Chị Trần Thị Diễm K; sinh năm: 1995;

2. Chị Nguyễn Thị Q; sinh năm: 1987;

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Diễm K, chị Nguyễn Thị Q: Ông Trần Văn C. Cùng địa chỉ: tổ M, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 8 năm 2019)

3. Trần Thị Kiều V; sinh năm: 2012;

4. Trần Thị Kiều N; sinh năm: 2013;

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Kiều V, Trần Thị Kiều N: Anh Trần Vũ L. Cùng địa chỉ: tổ M, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế P - Giám đốc Chi nhánh

Địa chỉ: khu M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào ngày 11 tháng 02 năm 2012 ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L có chuyển nhượng cho ông và bà H phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài hết đất nằm trong thửa đất số 201, diện tích 805m^2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà H đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, vợ chồng ông cũng đã trả đủ tiền cho ông C và nhận đất canh tác, gia đình ông đã xây 01 căn nhà cấp 4 ở ổn định cho đến nay nhưng ông C, bà H, anh L vẫn chưa sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông và bà H. Nay ông yêu cầu ông C, bà H, anh L tiếp tục thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo là 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201, diện tích 805m^2 do bà H đại diện hộ gia đình đứng tên tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; ông và bà H được đến các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

** Bị đơn là ông Trần Văn C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Diễm K, chị Nguyễn Thị Q trình bày:* Ngày 11 tháng 02 năm 2012 gia đình ông có chuyển nhượng cho vợ

chồng ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài hết đất với giá là 80.000.000 đồng, ông cũng đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông V, bà H sử dụng. Do lúc chuyển nhượng diện tích không đủ 500m^2 nên không làm thủ tục sang tên chuyển quyền được nên ông mới chuyển nhượng giá 80 triệu đồng và cho ông V, bà H ở vĩnh viễn. Trong "Hợp đồng v/v mua bán đất" cũng không có nêu là gia đình ông phải sang tên chuyển quyền cho ông V, bà H. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm B3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Trần Văn C, và Lê Thị H, anh Trần Vũ L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201, diện tích 805m^2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị H đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất 171,1m^2 ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H có tứ cận như sau: hướng Đ giáp phần diện tích đất còn lại của hộ bà Lê Thị H, hướng Tây giáp đất ông Tăng Minh T, hướng Nam giáp đường bê tông, hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L. (Có sơ đồ kèm theo).

- Ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H được quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo nội dung quyết định của bản án này.

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

* Ngày 14 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Trần Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; Tuyên bố hợp đồng mua bán ngày 02/11/2012 giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, ông Trần Vũ L và ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn V đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang có đơn từ chối tham gia tố tụng ngày 24/02/2020, nội dung đơn Ngân hàng có ý kiến là ông Trần Văn C đã trả tất nợ vào ngày 12/6/2019 nên việc tranh chấp trong vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án này.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: kháng cáo của ông Trần Văn C không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang có văn bản xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của của Bộ luật dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn C xét thấy:

Giữa ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L thực tế có xảy ra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau được các bên thừa nhận thể hiện qua "Hợp đồng về việc mua bán đất" lập ngày 11/02/2012 do ông Vũ cung cấp cho Tòa án có nội dung: "Hôm nay ngày 11/2/2012, tại nhà ông Trần Văn C gồm có bên bán là ông Trần Văn C, bà Lê Thị H và con là Trần Vũ L, bên mua ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H, nội dung bên bán đồng ý bán cho bên mua phần đất ngang 6m, chiều dài hết thửa đất, phía đông giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn C, phía tây giáp rạch Ông B, phía nam giáp Tăng Minh T, phía bắc giáp Cao Văn B, số tiền 80.000.000đ đã trả đủ, kể từ hôm nay ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng phần đất trên vĩnh viễn, nếu có ai tranh chấp bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm..", xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng, tuy nhiên ông C thừa nhận ông V đã đưa đủ số tiền 80.000.000đ và ông C đã giao đất cho V sử dụng cho đến nay, qua kết quả đo đạc thực tế và thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp các bên chuyển nhượng cho nhau có diện tích là 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201 diện tích 805m^2 tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị H đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, trên phần đất tranh chấp 171,1m^2 ông V đã xây dựng công trình kiên cố gồm nhà chính, nhà kho, mái che, hàng rào và cổng rào từ năm 2014 có tổng giá trị theo biên bản định giá là 260.345.906đ, việc ông V xây dựng công trình kiên cố nêu trên từ năm 2014 phía ông C không phản đối gì, ông V, bà H cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, việc các bên vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không làm ảnh hưởng đến ý chí của ông V, bà H và ông C, bà H, anh L muốn thực hiện hợp đồng, vì vậy xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đối với diện tích đo đạc thực tế là 171,1m^2 nêu trên là phù hợp với Điều 697 Bộ luật dân sự và điểm B3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị H là có căn cứ, phù hợp với các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự 2005, xét thấy kháng cáo của ông Trần Văn C yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán ngày 02/11/2012 vô hiệu là không có căn cứ nên không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C không được chấp nhận, nên ông Chăm phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những quyết khác của bản án sơ thẩm không bị 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 308, khoản 1 Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm B3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 172/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Vũ và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H phần đất

có diện tích 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201, diện tích 805m^2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị H đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất 171,1m^2 ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H có tứ cận như sau: hướng Đông giáp phần diện tích đất còn lại của hộ bà Lê Thị H, hướng Tây giáp đất ông Tăng Minh T, hướng Nam giáp đường bê tông, hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L. (Có sơ đồ kèm theo).

- Ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H được quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 171,1m^2 nằm trong thửa đất số 201 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo nội dung quyết định của bản án này.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Văn C, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Vũ, bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08042 ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2 Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông C đã nộp theo biên lai số 0002468 ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang., nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

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

4.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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2019-H

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

Nguyễn Song Bình