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

Bản án số: 229/2024/DS-PT
Ngày: 23-5-2024
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 tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm.

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Gọn, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Căn cứ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Tổ F, Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 17-9-2022) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ A, Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Tổ F, Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31-8-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16-8-2018, vợ chồng ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Lệ H phần đất diện tích khoảng 05 cao, hiện nay thuộc thửa số 303, tờ bản đồ số 28, diện tích 799,1 m^2 đất tọa lạc lại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất, bà H nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng S nhưng bà H chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giấy sang nhượng không ghi số thửa, tờ bản đồ. Giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng/ha. Ông T, bà T1 đặt cọc 20.000.000 đồng. Hai bên làm "Giấy cam kết" có xác nhận của trưởng ấp và vợ chồng ông H1 bà S. Ngày 08-4-2021, bà H nhận thêm 20.000.000 đồng, ngày 20-6-2021 bà H nhận thêm 20.000.000 đồng và sau đó bà H nhận thêm 10.000.000 đồng, tổng cộng bà H đã nhận của ông T, bà T1 70.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, ngày 16-8-2018 bà H giao đất cho ông T, bà T1 làm hàng rào, trồng sầu riêng trên đất và sử dụng cho đến nay.

Đến tháng 4 năm 2022, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà T1 yêu cầu bà H thực hiện việc chuyển quyền theo quy định pháp luật đối với phần đất trên nhưng bà H không đồng ý vì cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần trong phần đất nguyên đơn sử dụng trồng sầu riêng và hàng rào nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 690,4 m^2 trong thửa số 303, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đối với phần diện tích đất 60,8 m^2 nằm trong vùng phụ cận kênh ông xin rút lại không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H *trình bày*:

Bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về nội dung hợp đồng. Khi thỏa thuận, do không biết diện tích nên ghi khoảng 5 cao, sau khi nhận cọc 20.000.000 đồng xong, bà giao đất cho ông T, bà T1 trồng sầu riêng, làm hàng rào. Sau đó có nhận thêm tiền tổng cộng 70.000.000 đồng. Bà không chuyển nhượng phần đất giáp kênh thuộc vùng phụ cận kênh có chiều ngang từ kênh vào trong khoản 09 m chiều dài theo bờ kênh hết thửa đất.

Nay bà chỉ đồng ý 01 phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất đã chuyển nhượng phần diện tích đất theo giấy là 500 m^2, không đồng ý chuyển nhượng phần đất giáp kênh có chiều dài hết thửa đất, chiều ngang từ bờ kênh vào 09 m.

Bà rút lại yêu cầu phản tố đối với yêu cầu tranh chấp phần đất tại thửa 320 và đường mương nước.

Tại Bản án sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Lệ H.

Công nhận cho ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 được quyền sử dụng đất diện tích 690,5 m^2 trong thửa 303, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc lại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp thửa 324, 320, một phần thửa 303 dài 19,6 m + 5,55 m ; Tây giáp thửa 304, một phần thửa 303 dài 15,24 m + 5,29 m; Nam giáp thửa 319, 339 dài 21,94 m + 8,68 m. Bắc giáp thửa 303 (ranh vùng phụ cận) dài 29, 64 m (có sơ đồ kèm theo). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà H đứng tên ngày 30-3-2022.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T thu hồi điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ H đứng tên ngày 30-3-2022 để cấp lại cho ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 theo quyết định của Bản án này.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ H đối với yêu cầu tranh chấp phần đất tại thửa 320 và đường mương nước. Bà H được quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thanh T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiền hành xét xử vắng mặt bà T1.

[2] Về nội dung:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có diện tích 751,3 m^2 (có 60,8 m^2 nằm trong vùng phụ cận kênh) trong thửa 303, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc lại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH 08660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà H đứng tên ngày 30-3-2022 có diện tích 799,1 m^2. Trên đất đang trồng cây sầu riêng, có rào lưới B40 xung quanh hiện do ông T, bà T1 đang sử dụng. Các bên không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng.

Xét thấy, căn cứ vào "Giấy cam kết" ngày 16-8-2018 giữa bà H và ông T, bà T1, ông H1 và S, có cơ sở xác định: thời điểm bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 thì các bên nhầm lẫn là phần đất nêu trên do ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng S đứng tên và đang thế chấp tại ngân hàng; do chưa đo đạc nên không ghi rõ số thửa, số tờ bản đồ cũng như diện tích đất cụ thể. Tuy nhiên, các bên cùng thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục về hình thức là sau thời hạn 02 năm ông H1, bà S sang tên cho bà H để bà H sang tên lại cho ông T bà T1, cùng thừa nhận diện tích đất hiện ông T bà T1 đã nhận và sử dụng trên thực tế từ tháng 8 năm 2018 cho đến nay là thửa 303 hiện do bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng 500 m^2 và chừa lại một phần giáp bờ kênh nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này nên không có cơ sở xem xét.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ lập giấy tay không công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự, nhưng hai bên đã thực hiện xong nội dung hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với bà H là có căn cứ, đúng với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án không tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng mà tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 là chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm có điều chỉnh mà không cần sửa bản án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 128 /2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; các Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị Lệ H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Lệ H lập ngày 16-8-2018, đối với quyền sử dụng đất diện tích 690,5 m^2 thuộc một phần thửa 303, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc lại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08660 ngày 30-3-2022 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà H đứng tên. Tứ cận: Đông giáp thửa 324, 320, một phần thửa 303 dài 19,6 m + 5,55 m ; Tây giáp thửa 304, một phần thửa 303 dài 15,24 m + 5,29 m; Nam giáp thửa 319, 339 dài 21,94 m + 8,68 m. Bắc giáp thửa 303 (ranh vùng phụ cận) dài 29,64 m (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 được quyền sử dụng diện tích đất tại mục 1.1 nêu trên. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mục 1.1 nêu trên, để cấp lại cho ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thanh T1 theo quyết định của bản án này.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ H đối với yêu cầu tranh chấp phần đất tại thửa 320 và đường mương nước. Bà H được quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Minh T số tiền 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí:

Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.377.500 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025532 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 1.077.5000 (một triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Hoàn trả cho ông Võ Minh T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024659 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0025820 ngày 02-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Bà H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp Bản án 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 thoả 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 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:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND h. Gò Dầu;
- Chi cục THADS h. Gò Dầu;
- Phòng KTNV – TAND tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai