

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 121/2022/DS-PT

Ngày 16-8-2022

*“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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022, về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Hữu T, sinh năm 1985, địa chỉ: Số ... đường CC, Khóm ..., Phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị Kim L, sinh năm 1971, địa chỉ: Số ... đường CC, Khóm ..., Phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị Kim L là: Bà Trần Lệ Quyên (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Hồng T, sinh năm 1985.

2. Bà Trương Thị Hoàng N, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Số ... đường CC, Khóm ..., Phường ..., thành phố

Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên: Bà Thạch Thị Kim L, địa chỉ: Số ... đường CC, Khóm ..., Phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Hữu T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Dương Hữu T trình bày:

Ngày 31-8-2009, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị Kim L phần đất ngang 05m, dài 44m, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Do bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa ông và bà L có làm “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*” có chữ ký của bà L cùng với hai người con bà L là ông Trương Hồng T và bà Trương Thị Hồng N với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, ông đã trả tiền chuyển nhượng đất cho con bà L là ông Trương Hồng T 50.000.000 đồng. Hiện nay đối với phần ông chuyển nhượng của bà L sử dụng để làm chỗ quay đầu xe chứ không có cất nhà hay công trình trên đất. Ngoài ra, ông có hứa sẽ cho thêm bà L 7.000.000 đồng nếu bà L tạo điều kiện cho ông T làm xong thủ tục chuyển nhượng phần đất trên nhưng bà L không đồng ý.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Thạch Thị Kim L theo “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*”, lập ngày 31-8-2009, có xác nhận của ông Lê Văn Vui là trưởng Ban nhân dân Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng ngày 02-9-2009 phần đất ngang 05m, dài 44m, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tứ cận như sau: hướng Bắc giáp với đường Chông Chác có số đo là 05m, phía Nam giáp đất Ngô Xiêm số đo là 05m, phía Tây giáp Thạch Xuân có số đo 44m, phía Đông giáp bà Thạch Thị Kim L có số đo là 44m.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Thạch Thị Kim L và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Trương Hồng T, Trương Thị Hoàng N trình bày:

Bà không đồng ý với lời trình bày của ông T, giữa bà và ông T không có sự việc chuyển nhượng đất, còn tờ giao kèo bán đất là do bà nợ tiền mua phân bón, heo con và thức ăn nuôi heo, do lúa thất, heo bị bệnh nên nợ lại ông T số tiền là 50.000.000 đồng, ông T bắt bà và các con ký tên vào tờ giao kèo và khi làm tờ giao kèo thì không có mặt ông Vui chứng kiến. Hiện nay, phần đất này do bà trực tiếp quản lý sử dụng, còn việc sang lấp mương nước là do bà thực hiện từ năm 2005. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại số tiền nợ là 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 2 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.

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Hữu T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hữu T và bà Thạch Thị Kim L theo “Tờ giao kèo bán đứt đất vườn”, lập ngày 31-8-2009, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, từ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Thạch Thị Kim L có số đo là 44m
- Hướng Tây giáp đất Thạch Xuân có số đo là 44 m
- Hướng Nam giáp đất ông Ngô Xiêm có số đo là 05 m
- Hướng Bắc giáp với đường Chông Chác có số đo là 05m

2. Giành quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hữu T và bà Thạch Thị Kim L cho ông Dương Hữu T trong vụ án khác khi có yêu cầu đúng quy định pháp luật.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27-4-2022, ông Dương Hữu T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Dương Hữu T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành xét xử vụ án đúng theo quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Hữu T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Hữu T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

Xét nội dung kháng cáo của ông Dương Hữu T:

[2] Ông T và bà L đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích là 220m² tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí số đo tứ cận là: Hướng Đông giáp đất bà Thạch Thị Kim L có số đo là 44m, hướng Tây giáp đất Thạch Xuân có số đo là 44m, hướng Nam giáp đất ông Ngô Xiêm có số đo là 05m, hướng Bắc giáp với đường Chông Chác có số đo là 05m.

[3] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ là: “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*” lập ngày 31-8-2009, nội dung của văn bản thể hiện: “*Nay tôi và các con tôi đồng ý bán đứt đất vườn tọa lạc tại K5F5 thành phố Sóc Trăng với diện tích đất là ngang 5m (năm mét) dày hết ranh đất cùng với số tiền là 50 triệu đồng (năm mươi triệu đồng). Bán đứt vĩnh viễn cho ông Dương Hữu T ngụ cùng khóm.*”, phần cuối văn bản có chữ ký và dấu lấn tay xác nhận đề tên Thạch Thị Kim L, Trương Hồng T và Trương Thị Hồng N; tại biên bản hòa giải lập ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, bà L trình bày: Giữa bà và ông T không có việc chuyển nhượng đất, nhưng vì bà thiếu nợ tiền mua phân bón, giống heo con và thức ăn nuôi heo nên ông T bắt bà và các con ký tên vào tờ giao kèo bán đất; tại phiên tòa sơ thẩm, bà L trình bày: Bà có ký tên vào “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*” lập ngày 31-8-2009 nhưng ký để nhận nợ 50.000.000 đồng chứ không có bán đất. Qua các lời trình bày nêu trên của bà L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Trương Hồng T và Trương Thị Hồng N đã xác nhận bà cùng với hai người con là T và N có ký tên vào “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*” lập ngày 31-8-2009, mục đích ký tên là xác nhận nợ chứ không phải bán đất cho ông T.

[4]. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải cơ sơ tại Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 09-9-2011, bà L trình bày: “*Vụ việc mua bán giữa tôi và ông Dương Hữu Trọng là phát sinh từ việc tôi thiếu nợ ông T nên mới cắt đứt trù nợ với ông T. Theo ý kiến của ông T là hỗ trợ cho tôi số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng chẵn) và nhận phần đất theo giấy tờ mua*

bán ngang 05m dài hết đất thì tôi không đồng ý, tôi chỉ đồng ý giao đất 05m dài tới cây dừa (theo số liệu đo đạc ngày 03/8/2011 thì chiều dài từ mép lộ Chông Chác đến ranh tôi chỉ là 19,85m).”; tại phiên tòa sơ thẩm, bà L xác nhận có ký tên vào biên bản hòa giải cơ sở này và lời trình bày của bà là tự nguyện.

[5]. Qua các tình tiết nêu trên có cơ sở xác định giữa ông Dương Hữu Trọng cùng với bà Thạch Thị Kim L, anh Trương Hồng T và chị Trương Thị Hồng N đã xác lập giao dịch chuyển nhượng diện tích đất là 220m² tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo như “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*” các bên lập ngày 31-8-2009. Tuy nhiên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch vào năm 2009 thì phần đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến hiện nay vẫn chưa được cấp giấy, hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa có công chứng, chứng thực của Cơ quan Nhà nước, Văn phòng công chứng có thẩm quyền. Căn cứ theo quy định tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

“....a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

....a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền...”

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Hữu T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên là có căn cứ.

[6] Đối với việc xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, tại cấp sơ thẩm ông T không có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét mà giành quyền khởi kiện cho ông T trong vụ án khác là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7]. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Nguyên đơn ông Dương Hữu T kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận, đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp quy định pháp luật.

[8] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Hữu T phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Hữu T, giữa nguyên bản án sơ thẩm 22/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Hữu T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hữu T và bà Thạch Thị Kim L theo “*Tờ giao kèo bán đứt đất vườn*”, lập ngày 31-8-2009, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Chông Chác, Khóm 5, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Thạch Thị Kim L có số đo là 44m; hướng Tây giáp đất Thạch Xuân có số đo là 44m; hướng Nam giáp đất ông Ngô Xiêm có số đo là 05m; hướng Bắc giáp với đường Chông Chác có số đo là 05m.

2. Giành quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hữu T và bà Thạch Thị Kim L cho ông Dương Hữu T trong vụ án khác khi có yêu cầu đúng quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Hữu T phải chịu là 1.350.000 đồng (một triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng) và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Hữu T phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001614 ngày 31-01-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là 300.000 đồng nên ông T đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Hữu T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000500 ngày 13-5-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

