TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/DS-PT.
Ngày: 22 - 3 – 2022.
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thanh.

Bà Võ Thị Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện 3, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 23/2022/QĐ-PT, ngày 25 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Phạm T, sinh năm 1966.
- Bà Nguyễn K, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, thị trấn L, huyện 3, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Phạm N, sinh năm 1976.

- Bà Nguyễn D, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số G, tổ J, ấp L, xã O, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lư K, sinh năm 1978.

3.2. Bà Nguyễn L.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, thị trấn 2, huyện 3, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm T, bà Nguyễn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Phạm T và bà Nguyễn K cùng thống nhất trình bày: Năm 2007 ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm N và bà Nguyễn D một nền nhà có diện tích 105m^2, với giá là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), ông bà đã trả tiền xong cho bên ông N, bà D; do ông T và ông N là anh em ruột nên hai bên không có làm văm bản; ông, bà đã nhận đất xây dựng nhà ở từ năm 2007. Đến ngày 30/01/2013 ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm của ông N, bà D thêm 71,8m^2, với giá 20.000.000 đồng, ông, bà đã trả tiền xong. Lần chuyển nhượng này hai bên có làm giấy tay dưới dạng " Biên bản v/v chuyển nhượng đất và giao tiền" lập ngày 30/01/2013, bao gồm cả phần đất nhận chuyển nhượng lần trước, tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 176,8m^2, với số tiền là 40.000.000 đồng, có ông Lê Văn Biết là Trưởng ấp 1A và ông Bùi Văn Thái - Hội nông dân chứng kiến và ký tên.

Đến khoảng tháng 01 năm 2018, ông, bà phát hiện ông N, bà D đã chuyển nhượng hết đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lư K, trong đó có cả diện tích đất ông, bà nhận chuyển nhượng của ông N, bà D. Nay ông, bà yêu cầu:

"1. Buộc ông N, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 165,1m^2 thuộc một phần thửa 3862, tờ bản đồ số 2, loại đất trồng cây lâu năm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01071 do Ủy ban nhân dân huyện 3 cấp ngày 03/3/2014 do hộ ông Phạm N đứng tên chủ sử dụng đất, theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết ngày 30/01/2013 (đất tọa lạc tại ấp 1A, thị trấn Một Ngàn, huyện 3, tỉnh Hậu Giang).

2. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm N, Nguyễn D cho ông Lư K, theo hồ sơ số 014056.CN.002 được Văn

phòng đăng ký đất đai huyện 3 xác nhận ngày 01/9/2017, phần đất thực tế là 165,1m^2 mà ông T bà K đã nhận chuyển nhượng trước đó".

Bị đơn ông Phạm N trình bày: Trước đây ông T, bà K không có chỗ ở nên ông có cho ở đậu trên đất của ông. Sau đó chị ruột ông là bà Phạm Bnói ở đậu hoài cũng không ổn nên kêu ông T đưa cho ông 20.000.000 đồng để được ở lâu dài, ông đồng ý cho ông T ở thêm 3 năm. Ông T, bà K tự ý xây nhà kiên cố trên đất nhưng vì chỗ anh em ruột nên ông không phản đối. Sau đó, bà Phạm Bkêu ông T đưa thêm cho ông 20.000.000 đồng để sau này ông và các con ông không được đuổi ông T, bà K, ông đồng ý. Phần đất ông cho ông T, bà K ở liền kề với phần đất ông chuyển nhượng cho ông Lư K, ông đã chuyển nhượng hết giấy cho ông Lư K, vì nếu tách phần ông T, bà K ra thì không đủ hạn mức tách thửa theo quy định. Ông chỉ đồng ý cho ông T, bà K ở, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà K. Nếu ông T, bà K muốn ông chuyển nhượng phần đất này thì phải tính giá trị đất tại thời điểm hiện tại trừ đi 40.000.000 đồng đã đưa trước hoặc phải đưa thêm cho ông số tiền 250.000.000 đồng thì ông sẽ đề nghị ông K tách giấy cho ông T, bà K.

Bị đơn bà Nguyễn D (vợ ông N) trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông N, không trình bày gì thêm và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lư K trình bày: Năm 2017, ông có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Phạm M với giá 250.000.000 đồng, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 367,4m^2 nhưng đất bà Mdo ông Phạm N đứng tên nên các bên thỏa thuận hộ ông N đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng với ông nhưng tiền thì bà M nhận. Khi chuyển nhượng thì ông biết việc ông T có đưa cho ông N 20.000.000 đồng để được ở trên đất này. Ông thừa nhận phần đất ông nhận chuyển nhượng và đang đứng tên có bao gồm phần đất khoảng 176,8m^2 mà ông T, bà K cho rằng đã mua trước đó, ông vẫn đồng ý tách ra cho ông T, bà K nhưng do là đất cây lâu năm nên 176,8m^2 không đủ hạn mức tách thửa, ông có nói với ông T, bà K để ông viết giấy tay xác nhận việc này nhưng ông T, bà K không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện 3, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện qua biên bản về việc chuyển nhượng đất lập ngày 30/01/2013 của ông Phạm T và bà Nguyễn K với ông Phạm N và bà Nguyễn D bị vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc nguyên đơn giao trả căn nhà trên đất cho bị đơn khi bị đơn có yêu

cầu. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

4. Buộc bị đơn hoàn trả cho ông Phạm T bà Nguyễn K số tiền 488.349.285 đồng khi ông T bà K giao trả căn nhà và đất tranh chấp.

5. Kể từ ngày ông Phạm T bà Nguyễn K giao trả căn nhà và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Út Nhỏ, bà D chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Út NHỏ và bà D còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Út Nhỏ và bà D chưa xem xét. Đối với căn nhà do ông T, bà K giao trả cho ông Út Nhỏ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi ông K với ông Út Nhỏ, bà D có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/12/2020, nguyên đơn ông Phạm T, bà Nguyễn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm T, bà Nguyễn K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Phạm N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Phạm T, bà Nguyễn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông T, bà K cho rằng, vào năm 2007 có nhận chuyển nhượng của ông N, bà D 01 nền nhà có diện tích 105m^2, đến năm 2013 nhận chuyển nhượng thêm của ông N, bà D phần sân, đường đi có diện tích 71,8m^2, tổng cộng 02 lần nhận chuyển nhượng là 176,8m^2, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (Bốn

mươi triệu đồng). Ông T, bà K có cung cấp giấy tay lập ngày 30/01/2013, ghi: "Biên bản v/v chuyển nhượng đất và giao tiền" (bút lục 112). Bên ông N, bà D thừa nhận chữ ký của ông, bà tại biên bản này và thừa nhận có nhận của ông T, bà K 40.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông N, bà D có chuyển nhượng đất cho ông T, bà K như bên ông T, bà K trình bày.

[2] Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T, bà K đã xây dựng nhà ở vào năm 2007 và sử dụng phần đất còn lại làm lối đi, khuôn viên. Bên ông N, bà D biết nhưng không có ý kiến gì. Ngoài ra, khi ông N, bà D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, thì ông K có biết việc ông T, bà K có nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà D như nêu trên, ông K cũng đồng ý tách quyền sử dụng phần đất ông T, bà K nhận chuyển nhượng của ông N, bà D cho ông T, bà K.

[3] Phần đất ông T, bà K nhận chuyển nhượng của ông N, bà D trong giấy tay có diện tích 176,8m^2. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế chỉ có 165,1m^2, thuộc thửa 3922, tờ bản đồ số 2, loại đất CLN, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01071 do ông Lư K đứng tên chủ sử dụng, hai bên cũng thống nhất với diện tích này. Do đó, xác định phần đất ông T, bà K nhận chuyển nhượng của ông N, bà D là 165,1m^2 thuộc thửa, tờ bản đồ, loại đất như nêu trên.

[4] Từ các nhận định như nêu trên, thấy rằng việc ông T, bà K khởi kiện là có căn cứ, có đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T, bà K. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313, các Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 688, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 100 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm T và bà Nguyễn K.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm T và bà Nguyễn K.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm T, bà Nguyễn K với ông Phạm N, bà Nguyễn D theo văn bản lập ngày 30/01/2013.

Ông Phạm T và bà Nguyễn K được quyền sử dụng phần đất có diện tích 165,1m^2, thửa 3922, tờ bản đồ số 2, loại đất CLN, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01071 do ông Lư K đứng tên chủ sử dụng (kèm theo mãnh trích đo địa chính số 98 -2009 và sơ đồ đo vẽ số 262/CNVP.ĐKĐĐ duyệt ngày 18/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện 3, tỉnh Hậu Giang).

3. Về chi phí đo đạc thẩm định tại cấp sơ thẩm: Ông Phạm N, bà Nguyễn D phải chịu 1.723.000 đồng để giao trả lại cho ông Phạm T và bà Nguyễn K.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm N, bà Nguyễn D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Ông Phạm T, bà Nguyễn K được nhận lại 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018799 ngày 02 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện 3, tỉnh Hậu Giang.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Phạm T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007360 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện 3, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn K được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007360 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện 3, tỉnh Hậu Giang.

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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22/3/2022.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. Châu Thành A;
- Chi cục THADS H. Châu Thành A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ