

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 02/2024/DSPT;
Ngày: 02-01-2024
V/v tranh 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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 456/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 231/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 982/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị Kim T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Văn L, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022)

- Bị đơn: Trương Nguyễn Hoài L, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Ấp Thống, xã Hòa Hưng, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thanh V, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Hoàng A, Văn phòng Luật sư Hoàng A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 362B, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Nguyễn Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Nguyên đơn Trần Thị Kim T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 28/10/2022, bị đơn anh Trương Nguyễn Hoài L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T 01 phần đất của thửa đất số 829, tờ bản đồ số 24, tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 813260 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh L ngày 20/9/2022. Diện tích chuyển nhượng gồm phần đất diện tích 76,02m² chiều rộng: 5,43m, chiều dài: 14m và anh L giao cho bà T được quyền sử dụng phần đất hành lang bảo vệ cầu và 01 căn nhà tiền chế gắn liền trên 02 phần đất với giá là 555.000.000 đồng. Bà T đã trả cho anh L số tiền 300.000.000 đồng. Còn lại 255.000.000 đồng sẽ giao đủ khi hai bên công chứng, sang tên, nhưng do anh L không giao giấy để bà làm thủ tục sang tên.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/10/2022, buộc anh L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (Viết tắt là QSD) phần đất diện tích 76,02m², phần đất hành lang bảo vệ cầu diện tích 181m² và căn nhà tiền chế gắn liền trên 02 phần đất trên thuộc QSD đất của bà mà hiện anh L đang đứng tên QSD đất ở thửa số 829, tờ bản đồ số 24. Bà T tự nguyện giao trả tiếp số tiền 255.000.000 đồng còn lại cho anh Lộc.

- *Bị đơn Trương Nguyễn Hoài L và đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Do anh Lộc dự định mua xe tải để hoạt động, nên vào ngày 28/10/2022 anh có vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Khi vay anh thế chấp cho bà T 01 Giấy chứng nhận QSD đất số CS06169 thửa số 829 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh đứng tên ngày 20/9/2022.

Tuy nhiên bà T đã lừa dối anh ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2022. Sau khi phát hiện bị lừa dối anh xin trả lại bà T số tiền trên và tiền lãi phát sinh nhưng bà T không đồng ý. Anh có trình báo địa phương. Đồng thời theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2022 xác định phần đất hành lang bảo vệ cầu không có việc mua bán.

Nay anh chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và giao cho bà T phần đất ngang 5,43m, dài 14m và phần căn nhà tiền chế trên phần đất này. Còn lại

phần đất hành lang bảo vệ cầu và phần căn nhà tiền chế trên phần đất anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 231/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Các Điều 116, Điều 117, Điều 430, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 244 và Điều 273 của Bộ Luật Tổ tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T.

- Công nhận “Hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đề ngày 28/10/2022” giữa bà Trần Thị Kim T với anh Trương Nguyễn Hoài L.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 242,0m² thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kim T (Trong đó có phần đất là Hành lang bảo vệ cầu là 166,1m²) mà hiện anh Trương Nguyễn Hoài L đang đứng tên QSD đất thửa số 829, tờ bản đồ số 24, diện tích chung thửa 1.314,6m² tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 813260, số vào sổ cấp GCN: CS06169 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/9/2022.

- Phần đất diện tích 242,0m² công nhận thuộc quyền sử dụng đất cho bà T được chia làm 02 phần và có tứ cận, số đo như sau:

* **Phần 1**: Ngang 5,43m, dài 14m, diện tích 75,9m² (Có ký hiệu là N-1 và N-4 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp);

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 829 của anh L có số đo là 5,43m;

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 829 của anh L có số đo là 5,43m;

+ Hướng Nam giáp phần đất hành lang bảo vệ cầu thửa số 829 của anh L có số đo là 14m (Phần hành lang bảo vệ cầu này đã được giao cho bà T ở phần 2);

+ Hướng Bắc giáp phần đất thửa số 830 của bà T có số đo là 14m.

* **Phần 2**: Phần đất hành lang bảo vệ cầu diện tích 166,1m² (Có ký hiệu là N-2 và N-3 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp);

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 829 của anh L có số đo là 14,78m;

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 829 của anh L có số đo là 2,85m + 6,66m;

+ Hướng Nam giáp đường bê tông của Rạch Nước Đục có số đo là 13,95m + 0,59m;

+ Hướng Bắc giáp ở hướng Nam phần đất diện tích 75,9m² đã giao cho bà T ở phần 01 có số đo là 13,35m.

(Kèm theo bản photo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty cổ phần phát triển công nghệ trắc địa Việt Nam tại Tiền Giang).

1.2. Buộc anh Trương Nguyễn Hoài L giao cho bà Trần Thị Kim T 01 căn nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông + thép, đòn tay thép, vách tường, máy tôn, nền xi măng, diện tích 104,4m² gắn liền trên phần đất 242,0m² (Phần đất 242,0m² đã được công nhận cho bà T ở điểm 1.1 trên).

1.3. Bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD phần đất diện tích 242,0m², mà hiện anh L đang đứng tên QSD đất ở thửa số 829, tờ bản đồ số 24, diện tích chung thửa 1.314,6m² tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 813260, số vào sổ cấp GCN: CS06169 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh L ngày 20/9/2022.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Kim T trả cho anh Trương Nguyễn Hoài L số tiền 255.000.000 (Hai trăm năm mươi lăm triệu) đồng sau khi anh L giao quyền sử dụng đất và căn nhà tiền chế cho bà T.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của anh Trương Nguyễn Hoài L về việc yêu cầu công nhận số tiền 300.000.000 đồng mà anh L nhận của bà T là thuộc quyền sở hữu của anh.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 28 tháng 9 năm 2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Nguyễn Thanh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao cho bà T phần đất ảnh hưởng hành lang bảo vệ cầu Nước Đục.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Các đương sự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn thống nhất thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh V là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Nguyễn Hoài L thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 là đúng qui định.

[3] Xét tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Công nhận 01 phần “Hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đề ngày 28/10/2022” giữa bà Trần Thị Kim T với anh Trương Nguyễn Hoài L.

Anh Trương Nguyễn Hoài L đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim T, phần đất diện tích 76,02m² (đo đạc thực tế 75,9m²) ký hiệu N1+N4, thuộc thửa 829, tờ bản đồ 24, diện tích chung 1.314,6m² tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Căn nhà tiền chế gắn liền với diện tích 75,9m² có kết cấu cột bê tông + thép, đòn tay thép, vách tường, mái tole, nền xi măng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CS6169 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/9/2022 cho anh Trương Nguyễn Hoài L.

Bà Trần Thị Kim T đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 75,9m² thửa 829, tờ bản đồ 24 và tài sản gắn liền diện tích 75,9m² là căn nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông + thép, đòn tay thép, vách tường, mái tole, nền xi măng, tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Trần Thị Kim T đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng 255.000.000 đồng cho anh Trương Nguyễn Hoài L.

Xét thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp qui định pháp luật. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Anh Trương Nguyễn Hoài L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo qui định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án số 231/2023/DSST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

- Công nhận 01 phần “Hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đề ngày 28/10/2022” giữa bà Trần Thị Kim T với anh Trương Nguyễn Hoài L.

1.1. Anh Trương Nguyễn Hoài L đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim T, phần đất diện tích 76,02m² (đo đạc thực tế 75,9m²) ký hiệu N1+N4, thuộc thửa 829, tờ bản đồ 24, diện tích chung 1.314,6m², loại đất ở nông thôn+ đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CS6169 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/9/2022 cho anh Trương Nguyễn Hoài L. (Có sơ đồ kèm theo)

1.2 Anh Trương Nguyễn Hoài L có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thị Kim T tài sản gắn liền phần đất diện tích 75,9m² thửa 829, tờ BĐ 24 gồm: Căn nhà tiền chế gắn liền với diện tích 75,9m² có kết cấu cột bê tông + thép, đòn tay thép, vách tường, mái tole, nền xi măng, tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Trần Thị Kim T có nghĩa vụ trả số tiền 255.000.000 đồng cho anh Trương Nguyễn Hoài L. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Kim T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo qui định tại Điều 95 Luật đất đai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012841 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0012579 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C nên được hoàn lại 7.200.000 đồng.

Hoàn lại bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010810 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C.

** Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị*

cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Diệp Thúy