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

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày: 09-02-2023
"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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thoản – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 06 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ: khóm A, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- Bị đơn: Thạch S, sinh năm 1961. Địa chỉ: số D, đường Q, khóm Z, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1972. Địa chỉ: số M, Đường Đ, khóm Z, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Trần Như X, sinh năm 1966. Địa chỉ: số D, đường Q, khóm Z, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Dương Văn Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2020 và lời khai của ông Dương Văn Đ là nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 68, diện tích 793,9m^2 thuộc tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm U, Phường M, thành phố T là của ông, giáp với thửa đất 68 là đất của ông Thạch S. Do không có lối đi nên ông Đ và ông S thỏa thuận, ông S đồng ý sang nhượng một phần đất có diện tích 70,21 m^2 (ngang 3,41m dài 20,59m) nằm trong tổng diện tích 396,8m^2 , thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, để làm lối đi. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 49.000.000 đồng. Các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định vì diện tích không đủ để làm thủ tục sang tên tách thửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh. Nên ông Đ và ông S đến Ủy ban nhân dân phường M, thành phố T ký văn bản thỏa thuận vào ngày 10/02/2020 để làm tin. Ông Đ đã giao đủ số tiền 49.000.000 đồng cho ông S vào ngày 13/02/2020 và ông Đ cũng đã quản lý sử dụng đất.

Một thời gian sau, ông Đ biết được việc sang tên tách thửa có thể thực hiện được nên ông Đ có đến gặp ông S để yêu cầu ông S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ làm thủ tục sang tên, nhưng ông S không giao giấy và nói là đã sang nhượng cho ông Nguyễn Quốc Th. Để bảo vệ quyền và lợi ích của ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 70,21m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có ý kiến trường hợp Tòa án tuyên bố thỏa thuận giữa ông và ông Thạch S vô hiệu thì ngoài việc ông Thạch S phải trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng 49.000.000 đồng. Ông Đ yêu cầu ông S phải bồi thường cho ông Đ gấp 05 lần số tiền chuyển nhượng cụ thể là 49.000.000 x 5 lần = 245.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ yêu cầu ông Thạch S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 70,21m^2 (ngang 3,41m dài 20,59m) (thực đo là 69,2m^2) thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T cho ông Đ. Ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Đ không yêu cầu ông S phải bồi thường số tiền 245.000.000 đồng.

Bị đơn ông Thạch S vắng mặt nhưng có lời trình bày tại hồ sơ như sau: Trước đây ông S và ông Dương Văn Đ có thỏa thuận hùn mua chung mãnh đất lúa, diện tích khoảng 1.500m^2, tọa lạc tại Khóm U, Phường M, thành phố T. Sau đó, ông S và ông Đ thỏa thuận tách phần diện tích 1.500 m^2 ra thành hai phần riêng biệt, để của ai người đó sử dụng (Thửa 68 tách cho ông Đ, phần còn lại gồm thửa 70,71,72 tách cho ông S). Phần đất của ông S thì có lối đi, còn phần đất của ông Đ thì chọn lối đi là đường bờ kinh. Sau này, ông Đ nhận thấy không có lối đi ra lộ nên đến gặp ông S để năn nỉ nhượng lại một phần để làm lối đi vì sợ sau này ông S bán đất cho người khác thì sẽ gặp khó khăn cho ông Đ. Việc thỏa thuận hai bên chỉ làm giấy tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố T, không có làm hợp đồng chuyển nhượng vì diện tích tách thửa không đúng quy định.

Ngày 08/12/2020 vợ chồng ông S có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Th phần đất có diện tích 396,8m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng Công lý Trà Vinh. Vợ chồng ông S đã nhận tiền

và giao đất cho ông Th quản lý sử dụng, ông Th đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng đất cho ông Th thì ông S có nói với ông Th là ông có sang nhượng lối đi cho ông Dương Văn Đ diện tích 70,21m^2 trong tổng diện tích 396,8m^2, ông Th vẫn đồng ý sang nhượng và có ký tên vào giấy thỏa thuận.

Hiện tại, ông Th vẫn cho ông Dương Văn Đ sử dụng lối đi, chỉ là không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Đ được. Nếu ông Đ không đồng ý thì đề nghị Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận ngày 10/02/2020 và ông S đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 49.000.000 đồng. Ông S không đồng ý bồi thường cho ông Đ số tiền 245.000.000 đồng như ông Đ trình bày, vì lỗi dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do quy định của nhà nước, không phải lỗi của ông S. Lúc chuyển nhượng ông S và ông Đ đều biết không thể làm thủ tục tách thửa nên mới không ký hợp đồng chuyển nhượng mà chọn phương án làm tờ thỏa thuận. Vì vậy, ông S không có trách nhiệm gì để bồi thường cho ông Đ.

Tại bản tự khai ngày 28/01/2021, ông Nguyễn Quốc Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 08/12/2020 ông Th có nhận chuyển nhượng của ông Thạch S và bà Trần Như X diện tích 396,8m^2, loại đất lúa, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 6, Phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh). Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Công Lý – Trà Vinh. Sau khi hoàn thành các thủ tục với nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th vào ngày 29/12/2020. Hiện tại ông Th là người quản lý sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông S và bà Xuân thì ông S, bà Xuân không có nói cho ông Th biết là có bán phần diện tích 70,21m^2 (thực đo là 69,2m^2) nằm tổng diện tích 396,8m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23 cho ông Dương Văn Đ. Giao dịch giữa ông S và ông Đ thì ông Th hoàn toàn không biết vì ông Th mua đất trọn thửa. Đất ông Th mua là hợp pháp nên ông Th vẫn tiếp tục sử dụng. Còn giao dịch giữa ông S và ông Đ thì ông Th không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với phần diện tích ông Đ chỉ lấn qua đất của ông Th là 0,9m^2 thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 23. Ông Đ không yêu cầu nên ông Th không có ý kiến phản hồi về vấn đề này.

Bà Trần Như X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày thống nhất với lời trình bày của ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã xử:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 10/2/2020 về việc thỏa thuận chuyển nhượng lối đi có diện tích 70,21m^2 (ngang 3,41m dài 20,59m) (thực đo là 69,2m^2) nằm tổng diện tích 396,8m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23 giữa ông Dương Văn Đ và ông Thạch S vô hiệu.

Buộc ông Thạch S phải trả lại cho ông Dương Văn Đ số tiền 49.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, định giá và nghĩa vụ do chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/7/2022, ông Dương Văn Đ kháng cáo yêu cầu buộc ông Thạch S và ông Nguyễn Quốc Th trả lại diện tích 70.2m^2 (ngang 3.14m, dài 20.59m) (thực đo 69.2m^2) nằm trong tổng diện tích 369.8m^2 thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu buộc ông S và ông Đ trả lại diện tích 70.2m^2 nêu trên thì ông yêu cầu ông S phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại gấp 05 lần số tiền ông S đã nhận của ông với số tiền 49.000.000 đồng x 5 lần = 245.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Văn Đ không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên sự tự nguyện thỏa thuận ngày 10/01/2023 giữa ông với ông Thạch S, ông Nguyễn Quốc Th với nội dung sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 70,21 m^2 làm lối đi chung, các bên không được thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến lối đi chung trên; ông Đ đồng ý giao cho ông Th số tiền 74.000.000đ để làm đường đanl lối đi chung trên; ông Thạch S đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 49.000.000đồng. Mặc dù ông Nguyễn Quốc Th, ông Thạch S vắng mặt tại phiên tòa nhưng các ông vẫn giữ nguyên nội dung ghi trong biên bản thỏa thuận lập ngày 10/01/2023 nêu trên. Như vậy, xem như các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện ban hành văn bản tố tụng và tống đạt các văn bản chuyển hồ sơ sang cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đầy đủ và đúng theo quy định bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán thực hiện đúng về thời hạn xét xử phúc thẩm và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ về trình tự, thủ tục phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Dương Văn Đ không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên sự tự nguyện thỏa thuận ngày 10/01/2023 giữa ông với ông Thạch S, ông Nguyễn Quốc Th với nội dung sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 70,21 m^2 làm lối đi chung, các bên không được thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến lối đi chung trên; ông Đ đồng ý giao cho ông Th số tiền 74.000.000đ để làm đường đanl lối đi chung trên; ông Thạch S đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 49.000.000đồng. Mặc dù ông Nguyễn Quốc Th, ông Thạch S vắng mặt tại phiên tòa nhưng các ông vẫn giữ nguyên nội dung ghi trong biên bản thỏa thuận lập ngày 10/01/2023. Như vậy, xem như các

đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Dương Văn Đ còn trong thời hạn kháng cáo nên hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Thạch S là bị đơn và ông Nguyễn Quốc Th, bà Trần Như X là người có quyền lợi & nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: ông Dương Văn Đ, ông Thạch S và ông Nguyễn Quốc Th tự nguyện thỏa thuận với nội dung sử dụng diện tích đất tranh chấp 70,21m^2 (ngang 3,41m dài 20,59m) (thực đo là 69,2m^2) nằm tổng diện tích 396,8m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh làm lối đi chung; các bên không được thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến lối đi chung này; ông Dương Văn Đ đồng ý giao cho ông Nguyễn Quốc Th số tiền 74.000.000đ để làm đường đanl trên lối đi chung; ông Thạch S đồng ý trả lại cho ông Dương Văn Đ số tiền 49.000.000đồng. Mặc dù ông Nguyễn Quốc Th, ông Thạch S vắng mặt tại phiên tòa nhưng các ông vẫn giữ nguyên nội dung ghi trong biên bản thỏa thuận lập ngày 10/01/2023. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện nêu trên của các đương sự.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn Đ là người kháng cáo nên ông Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Ghi nhận sự tư nguyện thỏa thuận của ông Dương Văn Đ, ông Thạch S và ông Nguyễn Quốc Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Ông Dương Văn Đ, ông Thạch S và ông Nguyễn Quốc Th thỏa thuận sử dụng diện tích đất tranh chấp 70,21m^2 (ngang 3,41m dài 20,59m) (thực đo là

69,2m^2) nằm tổng diện tích 396,8m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm U, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh làm lối đi chung; các bên không được thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến lối đi chung này; ông Dương Văn Đ đồng ý giao cho ông Nguyễn Quốc Th số tiền 74.000.000đ (Bảy mươi bốn triệu đồng) để làm đường đanl trên lối đi chung; ông Thạch S đồng ý trả lại cho ông Dương Văn Đ số tiền 49.000.000đồng (Bốn mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tất cả các khoản tiền) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011736 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS TP T;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thành