

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 126/2021/DS-PT

Ngày: 15/4/2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Bùi Văn Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/3 và 15/4/2021 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 489/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp Phú Long, xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Ông Bùi Văn K, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Ấp Long Thành, xã Phú Thành A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và Bà G là luật sư Nguyễn Hoàng Giang- Văn phòng luật sư Hoàng Giang thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp Long Thành, xã Phú Thành A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp Phú Long, xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn K là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn H trình bày:

Vào ngày 29/7/2015, ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất diện tích 2.300m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp với giá 120.000.000đ. Vợ chồng ông đã trả tiền chuyển nhượng đất xong, ông K đã giao đất cho vợ chồng ông cất nhà, làm chuồng trại và đầu tư trên đất nhưng đến nay ông K, bà G vẫn không chịu làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.217,6m².

Vợ chồng ông đã trả tiền sang nhượng đất xong, đang sử dụng đất; cụ thể là đã cất nhà, làm chuồng trại, làm bờ kè, trồng cây trên đất nên chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- *Bị đơn ông Bùi Văn K trình bày:*

Ông có hứa chuyển nhượng cho ông H (là cháu của ông) phần đất diện tích 2.370m² (hết thửa 300, tờ bản đồ số 3) đất tọa lạc tại xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp với giá là 120.000.000đ, chữ ký trong tờ bán đất ngày 29/7/2015 đúng là của ông. Tuy nhiên, khi làm giấy tay thì do ghi tròn số nên ông chỉ ghi diện tích là 2.300m².

Do trước đây hai bên có hành hung ẩu đả nhau, đồng thời việc ông hứa chuyển nhượng đất vợ ông (bà Nguyễn Thị G) không hay, trong khi tài sản là của chung vợ chồng nên hiện nay đề nghị chuộc lại đất theo giá Hội đồng định giá đã định. Đối với tài sản trên đất, trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông vẫn đồng ý cho vợ chồng ông H, bà L tiếp tục ở trên đất cho đến khi nhà hư không sử dụng được thì dời đi nơi khác. Đối với cây cối trên đất cho ông H tiếp

tục hưởng thành quả hoặc đồn bỏ là tùy ý ông H. Đối với chuồng vịt yêu cầu tháo dỡ.

Đối với phần bờ kè ông H đã xây dựng trị giá 96.866.000đ, tiền san lấp thêm ông H chỉ san lấp 01 ghe cát trị giá 7.000.000đ. Do đó, trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đồng ý trả cho ông H giá trị đất là 121.968.000đ, tiền làm bờ kè 96.866.000đ, tiền san lấp 01 ghe cát là 7.000.000đ; tổng cộng là 225.834.000đ.

Tại phiên tòa, ông K thống nhất chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông cho ông H, bà L, được quyền chọn vị trí, trường hợp ông H yêu cầu hết phần mặt tiền đất ông cũng đồng ý (phần ông H đã đầu tư làm bờ kè, trồng cây, cất nhà, chuồng vịt là tại vị trí mặt tiền đất), $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại là của bà G nên ông đề nghị chuộc lại với giá 55.000đ/m².

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G vắng mặt tại phiên tòa.

Theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt bà G trình bày: Do trước đây hai bên có hành hung ấu đả nhau, đồng thời hiện nay bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H. Vì vậy, đề nghị chuộc lại đất, hủy việc chuyển nhượng đất cho ông H, bà L.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của ông H, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 05/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G. Buộc ông K, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế là 2.217,6m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Nay thuộc thửa 4984, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã An Long) cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L.

Ông K, bà G, ông H, bà L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí đo đạc: Buộc ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Văn H tiền chi phí đo đạc là 3.743.000đ (Ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

4/ Về chi phí định giá: Ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm nộp 600.000đ chi phí định giá (Ông K đã nộp xong).

5/ Về án phí:

- Ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số BI/2019/0002275 quyền số 0046 ngày 22/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/10/2020, bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông chuộc lại diện tích 2.300m² theo đo đạc thực tế là 2.217,6m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Văn K vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Văn K là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tH gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Văn K, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 4984, tờ bản đồ số 03 (đất tọa lạc tại xã An Long, huyện Tam Nông). Tại biên nhận bán đất ngày 29/7/2015 thể hiện ông K chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 2.300m² với giá 120.000.000đ, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Ông K thừa nhận chữ ký trong biên nhận là của ông, tiền chuyển nhượng ông đã nhận đủ, tuy nhiên tiền chuyển nhượng đất ông đã sử dụng tiêu xài cá nhân. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất bà G là vợ ông không biết và hiện nay bà G yêu cầu được chuộc lại đất. Lời trình bày của ông K là không có cơ sở chấp nhận vì sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông K, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng đất (làm bờ kè bê tông cốt thép, cất nhà, trồng cây, làm trại nuôi vịt). Khi vợ chồng ông H, bà L sử dụng đất thì bà G biết,

còn biết việc ông K đã chuyển nhượng đất cho ông H, bà L nhưng không có ý kiến phản đối. Điều này được thể hiện tại biên bản lấy lời Ki (Bút lục 41).

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, thì mặc dù việc chuyển nhượng chỉ được lập giấy tay, tuy nhiên theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004 của HĐTPTANDTC, Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì với việc ông H đã trả đủ tiền cho phía ông K và đã nhận đất sử dụng; đã trồng cây lâu năm, cất nhà làm chuồng trại và đầu tư trên toàn bộ diện tích đất thì hợp đồng chuyển nhượng này là không vô hiệu.

Thời điểm chuyển nhượng đất ông K, bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tay chuyển nhượng chỉ có ông K ký, tiền chuyển nhượng đất theo ông K trình bày là ông nhận sử dụng cá nhân. Tuy nhiên, sau đó bà G đã biết về việc chuyển nhượng đất, đất cũng đã giao cho ông H, bà L sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông K, bà G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.217,6m² cho ông H, bà L là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với việc bà G, mặc dù không có ký tên trong giấy tay chuyển nhượng nhưng việc chuyển nhượng cũng như giao nhận đất được thực hiện công Ki; tại thời điểm chuyển nhượng thì ông K, bà G vẫn là vợ chồng và chung sống với nhau, nên mặc nhiên là phải biết việc chuyển nhượng đó nhưng bà G không có ngăn cản hay tranh chấp gì; bà G cũng không chứng minh mình không có sử dụng số tiền chuyển nhượng, nên xác định bà G biết và ý chí cũng thống nhất việc chuyển nhượng này theo nội dung hướng dẫn của Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của HĐTPTANDTC. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là có hiệu lực pháp luật toàn bộ. Vì thế, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và ông K, bà G là có hiệu lực là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà G.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà G trình bày: Tại phiên tòa thì ông H, bà G vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và yêu cầu trả lại cho ông, bà diện tích đất 2.300m² để sử dụng vì tại thời điểm bán đất thì ông, bà đã thế chấp phần diện tích đất này tại Ngân hàng. Ngoài ra căn cứ vào điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 thì đất cấp cho hộ thì phải được thành viên trong hộ ký tên là mới hợp pháp và từ ngày xét xử đến nay thì phía gia đình bà G sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà G. Xét đề nghị trên của luật sư là chưa có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận như nhận định nêu trên.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp

luật và không có kiến nghị, kháng nghị gì. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ phù hợp như nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên bà G, ông K đều phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 04/2016 và Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị G.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G. Buộc ông K, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế là 2.217,6m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Phú Thành B, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Nay thuộc thửa 4984, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã An Long, huyện Tam Nông) cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí đo đạc: Buộc ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Văn H tiền chi phí đo đạc là 3.743.000đ (Ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

4/ Về chi phí định giá: Ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm nộp 600.000đ chi phí định giá (Ông K đã nộp xong).

5/ Về án phí:

- Ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số BI/2019/0002275 quyền số 0046 ngày 22/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

6/ Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị G phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông, bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010448 ngày 21/10/2020 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông (đã nộp xong)

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

- 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.

Nơi nhận:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy