

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 28 /2021/DS-PT

Ngày 14 - 01 - 2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng về quyền
sử dụng đất là 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt H.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Ông Lê Thanh Vân.

- H ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Từ Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 522/2020/TLPT-DS ngày 30/11/2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 266/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Toà án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 621/2020/QĐ-PT ngày 07/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị A, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn B, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: ấp AD, xã AE, huyện AA, Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ngô Thị C, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị C: Anh Lương Chí H, sinh năm 1977 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2019);

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chị Đặng Thanh D, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp AF, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3/ Anh Đặng Ngọc E, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

4/ Chị Đỗ Thị Kim F, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

5/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1942 (xin vắng mặt);

6/ Chị Ngô Huyền Như H, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

7/ Anh Ngô Quyền Vũ G, sinh năm 1996 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp AD, xã AE, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Ngô Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Ngô Thị A trình bày:

Trước đây, ông Ngô Văn B có hứa bán đất cho bà phần diện tích đất 3.000 m², thửa số 742, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang, đất cấp cho hộ ông Ngô Văn B với giá thỏa thuận mua bán là 150.000.000 đồng. Bà đã đưa cho ông B tại nhà bà số tiền là 75.000.000 đồng. Sau đó, do ông B thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền nên bà có trả cho Ngân hàng số tiền là 150.000.000 đồng để lấy chủ quyền đất về làm Hợp đồng chuyển nhượng. Bà có yêu cầu ông B chuyển quyền sử dụng đất cho các con bà là chị Đặng Thanh D, anh Đặng Ngọc E và chị Đỗ Thị Kim F nhưng ông B chỉ mới chuyển diện tích đất tổng cộng là 2.131m², còn thiếu diện tích đất là 869m².

Tuy nhiên, nay ông B không còn đất đối với thửa đất số 742, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang để tiếp tục thực hiện Hợp đồng nữa, tức là giao tiếp số đất còn thiếu là 869m² nên bà A yêu cầu ông B phải trả giá trị đất của diện tích còn lại chưa giao theo giá thị trường là 600.000 đồng/m², yêu cầu giao tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Ngô Văn B trình bày:

Ông không đồng ý với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông không có thỏa thuận bán đất gì với bà A. Trước đây, ông có nợ Ngân hàng số tiền khoảng 150.000.000 đồng; do không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên Ngân hàng bán đất của ông để thu hồi nợ và phía bà A là người đứng ra mua. Ngân hàng kêu ông ký tên chuyển nhượng thì ông ký tên chứ ông không có thỏa thuận bán đất gì với bà A cũng như các con của phía bà A.

Ngoài ra, ông không có nhận khoản tiền nào từ phía bà A. Khi ông ra công chứng ký tên, ông chỉ ký tên rồi ra về chứ cũng không nhận khoản tiền nào từ Ngân hàng, cũng như từ phía các con bà A. Từ khi Ngân hàng bán đất của ông, ông không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến phần đất đó nữa.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C có đại diện theo ủy quyền là anh Lương Chí H trình bày:

Nguyên trước năm 1992, cha của bà C là ông Ngô Văn Lung có giao cho bà C đứng tên toàn bộ ruộng đất diện tích 9.300m², tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang. Sau đó, bà C có chia lại cho ông B và bà A mỗi người 3.000m². Năm 1997, bà C và anh B, bà A thống nhất đo đạc và cắm cọc để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà C không đồng ý cắt chia đất cho ai nữa; đồng thời, anh H có đơn xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thanh D, anh Đặng Ngọc E và chị Đỗ Thị Kim F trình bày:

Các anh chị thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà A, anh chị không có ý kiến gì khác. Đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39, Điều 227; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 500 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị A về việc yêu cầu anh Ngô Văn B phải trả số tiền là 521.400.000 đồng là giá trị của phần diện tích đất là 869m².

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Ngô Thị A phải chịu 24.856.000 đồng tiền án phía dân sự sơ thẩm. Bà A đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0002656 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, nên bà A phải nộp tiếp là 24.556.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 22/9/2020, Nguyên đơn bà Ngô Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A và xin miễn án phí sơ thẩm vì bà A là người cao tuổi.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Ngô Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông B không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà A.

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

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà A không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng E giữa bà và ông B có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.000m², thửa số 742, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01427 QSDĐ/169/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 12/12/1997 cấp cho hộ ông Ngô Văn B, với giá là 150.000.000 đồng. Ông B không thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Bà A yêu cầu xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm do bà là người cao tuổi, yêu cầu này là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà A có cơ sở 01 phần để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị A thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại các Điều 271, 272, 273 và khoản 2 Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử tiến hành xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thanh D, anh Đặng Ngọc E, chị Đỗ Thị Kim F, bà Nguyễn Thị G, chị Ngô Huyền Như H, anh Ngô Quyền Vũ G có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị Đặng Thanh D, anh Đặng Ngọc E, chị Đỗ Thị Kim F, bà Nguyễn Thị G, chị Ngô Huyền Như H, anh Ngô Quyền Vũ G.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả giá trị đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nhưng bị đơn giao đất chưa đủ theo thỏa thuận của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với tính chất của vụ án và thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Ngô Thị A khởi kiện ông Ngô Văn B yêu cầu ông B phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất chưa giao đủ là 869m², nhưng hiện tại ông B không còn đất nên bà A yêu cầu ông B phải hoàn trả giá trị đất với số tiền là 600.000 đồng/m² đất, B tiền là 521.400.000 đồng.

Án sơ thẩm xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị A. Bà A kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và xin được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì bà A là người cao tuổi.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Bà A cho rằng giữa bà và ông Ngô Văn B có thỏa thuận miệng mua bán thửa đất số 742, diện tích đất 3.000m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01427 QSDĐ/169/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 12/12/1997 cấp cho hộ ông Ngô Văn B, với giá là 150.000.000 đồng, bà đã trả đưa trước cho ông B tại nhà bà số tiền là 75.000.000 đồng và trả cho Ngân hàng thay ông B số tiền 150.000.000 đồng. Bà có yêu cầu ông B lập thủ tục chuyển quyền cho các con bà là chị Đặng Thanh D, anh Đặng Ngọc E và chị Đỗ Thị Kim F nhưng ông B chỉ mới chuyển diện tích đất tổng cộng là 2.131m², còn thiếu diện tích đất là 869m²; nay ông B không còn đất đổi với thửa đất số 742, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang để tiếp tục giao tiếp số đất còn thiếu là 869m² nên bà yêu cầu ông B phải trả giá trị đất của diện tích còn lại chưa giao theo giá thị trường là 600.000 đồng/m².

Ông B xác định không có thỏa thuận bán đất gì với bà A; ông xác định do ông có nợ Ngân hàng số tiền khoảng 150.000.000 đồng, không có khả năng trả nợ Ngân hàng, nên Ngân hàng bán đất của ông thửa đất số 742, diện tích đất 3.000m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang để thu hồi nợ. Ông B xác định không có nhận khoản tiền nào từ phía bà A và các con bà A, cũng không nhận khoản tiền nào từ Ngân hàng. Ông không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến phần đất đó nữa.

Bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng E có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.000m², thửa đất số 742, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang với ông B và cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng E đã đưa cho ông B nhận tổng cộng 225.000.000 đồng, đồng thời bà cũng không chứng E được bà đã trả thay cho ông B 150.000.000 đồng trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang; trong khi đó ông B không thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà; bà A thừa nhận phần đất diện tích 3.000m², thửa đất số 742, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ngô Văn B mà bà cho rằng thỏa thuận mua bán với ông B do bà quản lý sử dụng canh tác trực tiếp, ông B không canh tác, sử dụng và bà A cũng thừa nhận bà mua **trộn thửa số 742** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01427 QSDĐ/169/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 12/12/1997 cấp cho hộ anh Ngô Văn B. Bà A cũng thừa nhận thửa số 742 ông B đã chuyển quyền hết diện tích đất cho con của bà là Đặng Thanh D, Đặng Ngọc E và Đỗ Thị Kim F, không còn để lại diện tích đất nào và trên thửa đất số 742 ông B không sử dụng xây dựng công trình kiến trúc gì. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị A về việc yêu cầu anh Ngô Văn B phải trả số tiền là 521.400.000 đồng là giá trị của phần diện tích đất 869m² ông B chưa giao đủ cho bà là không có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Bà A có yêu cầu kháng cáo xem xét miễn án phí cho bà vì bà là người cao tuổi. Tại thời điểm xét xử phúc thẩm, bà A sinh năm 1957, được 64 tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi thì bà A thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà A.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bà A về việc miễn án phí.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị. Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39, Điều 227, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị A về việc yêu cầu anh Ngô Văn B phải trả số tiền là 521.400.000 đồng là giá trị của phần diện tích đất là 869m².

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị A.

Hoàn lại cho bà Ngô Thị A số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002656 ngày 11/6/2019 và biên lai thu số 0004124 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện AA;
 - THADS huyện AA;
 - Đăng cổng thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2020-H

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

Huỳnh Việt Trung