

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 128/2023/DS-PT

Ngày: 14-3-2023

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 495/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1967; (Có mặt)

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

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983; (Có mặt)

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

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Thị Cẩm N, sinh năm 1984;

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

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983;

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 10-8-2022;

2. Cháu Nguyễn Duy T, sinh ngày 19-9-2014; Có anh C, chị N (Cha mẹ ruột) là người đại diện theo pháp luật;

3. Bà Nguyễn Thị Cẩn, sinh năm 1965; (Có mặt)

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

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 1, Phường T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mộng T – Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc T, chức vụ: Chấp hành viên (vắng mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022)

5. Anh Nguyễn Văn E, sinh năm 1976; (Có mặt)

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Anh Nguyễn Văn C là cháu bà con của ông, do anh C thiếu nợ nên có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông một phần đất liền kề phía sau đất của ông có chiều ngang 9,5m, chiều dài hết đất. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông đã giao đủ tiền, anh C đã giao đất cho ông sử dụng từ khi làm xong hợp đồng. Tuy nhiên, do anh C thiếu nợ nên gần đây Chi cục Thi hành án dân sự huyện C vào kê biên phần đất mà anh C bán cho ông nên ông không đồng ý. Do đó, nay ông yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03-11-2019 giữa ông và anh Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích khoảng 262m² (Ngang 9,5m, dài 27,53m) thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Buộc anh C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất đã nêu. Ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho anh C là 114.000.000 đồng. Ngày lập hợp đồng có những người làm chứng là ông Thê, ông Tư Cam, 3 Lê; anh Hiền là người bán phân thuốc gần đó viết hợp đồng giúp. Nguồn tiền ông mua đất là do vợ ông là bà Lê Thị Sánh vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng Giao dịch M 100.000.000 đồng. Qua đo đạc thực tế, phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của anh C là phần thứ 10 và 11 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, trong đó phần 10 có diện tích 256,4m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C, phần số 11 có diện tích 21,1m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 12 của ông đại diện hộ đứng tên nhưng từ trước đến nay do anh C quản lý sử dụng. Ông không yêu cầu giải

quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn anh Nguyễn Văn C trình bày:

Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày của ông C. Ngày 03-11-2019, anh và vợ là chị Phạm Thị Cẩm N và con là cháu Nguyễn Duy Tân có lập hợp đồng chuyển nhượng cho chú của anh là ông Nguyễn Văn R phần đất theo hợp đồng như ông R nêu trên. Do thời điểm đó anh thiếu nợ nên ngoài bán đất cho ông R, anh còn bán 02 phần khác cũng của thửa đất 78 của anh cho em ruột anh là Nguyễn Văn D để trả nợ. Còn việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên phần đất của anh là do anh có thiếu nợ anh Nguyễn Văn E số tiền hơn 183.000.000 đồng, thực tế anh chỉ vay khoảng 84.000.000 đồng nhưng do không có tiền trả lãi nên anh E cộng dồn tiền lãi rồi bắt anh ký nhận, hiện anh E còn giữ của anh 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 78 đã bán cho ông R, anh D và 01 chứng minh nhân dân. Nay qua yêu cầu của ông R, anh đồng ý nhưng do cơ quan thi hành án đang kê biên đất của anh nên không làm thủ tục được. Khi vay tiền của anh E, anh không có thể chấp cho anh E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ đưa để nhờ anh E vay tiền nhưng sau đó anh E giữ luôn cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Cẩm N trình bày:
Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R, chị đồng ý vì thực tế vợ chồng chị có bán đất cho ông R. Đối với việc cơ quan thi hành án kê biên đất để thi hành bản án của anh Nguyễn Văn E kiện anh C, chị không đồng ý vì việc vay mượn tiền giữa anh C và anh E chị không biết, đến khi anh E lại đòi nợ thì chị mới biết và khi đó chị có hỏi thì anh E nói việc vay tiền giữa anh C, anh E không liên quan đến chị, anh E nói cho vay theo lãi suất ngân hàng nhưng thực tế cũng không đúng như vậy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hiện đang thụ lý thi hành bản án số 142/2020/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn E. Các khoản phải thi hành là số tiền 183.300.000 đồng và tiền lãi theo quy định; tiền án phí 9.165.000 đồng. Do đã liên hệ nhiều lần nhưng anh C không có thiện chí thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành kê biên 500m² đất của anh C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh C đứng tên cá nhân. Phần kê biên là toàn bộ phần đất mà anh C sang nhượng cho ông R. Việc kê biên là đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc khởi kiện của ông R đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn E trình bày: Việc anh C thiếu nợ anh đã được Tòa án xét xử xong, khi vay tiền của anh, phía anh C có thể chấp cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh C nên nếu anh C trả nợ cho anh xong thì anh mới đồng ý cho anh C chuyển nhượng đất cho người khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-11-2019 giữa ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N và cháu Nguyễn Duy T và yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/10/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn R có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03-11-2019 giữa ông và anh Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích khoảng 262m² (Ngang 9,5m, dài 27,53m) thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Buộc anh C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03-11-2019 giữa ông và anh Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích khoảng 262,4m² (ngang 9,5m, dài 27,53m) thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Buộc anh C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất trên.

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; 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: Cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, vì về hình thức hợp đồng không phù hợp pháp luật,

hợp đồng không được công chứng, chứng thực, anh C có ý định lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng thấp hơn diện tích tối thiểu cho phép tách thửa, cho nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo luật định.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông và anh Nguyễn Văn C đối với thửa đất có diện tích khoảng 262m² (Ngang 9,5m, dài 27,53m) thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, là có căn cứ, phù hợp với quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và nội dung tranh chấp:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện các bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết ngày 03-11-2019 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 277,5m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, trong hợp đồng này ông R không có ký tên; phía anh C thì có anh C, chị N và Nguyễn Duy T ký tên; hợp đồng không công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì anh C đã phát sinh nợ với anh Nguyễn Văn E và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này, phần nợ này sau đó được Tòa án xác định bằng bản án có hiệu lực số 142/2020/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh C thừa nhận có ý định lừa dối, không đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R để tiếp tục thế chấp vay vốn của người khác, hiện nay phần đất tranh chấp đã bị kê biên để thực nghĩa vụ trả nợ cho anh E. Mặt khác, diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 và khoản 1 Điều 1 Quyết

định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 31/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Như vậy hợp đồng các bên ký kết đã vô hiệu, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Phía ông R không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng, cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Ông R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để xem xét, cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn R. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-11-2019 giữa ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N và cháu Nguyễn Duy T và yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông R chịu 2.900.000 đồng, ông R đã nộp tạm ứng chi phí, được chuyển thành chi phí nên xem như thi hành xong.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tổng cộng là 600.000 đồng. Ông R đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016420 ngày 05/7/2022 và biên lai thu số 0016739 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như ông R đã thi hành xong án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Thái Dũng