TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 446/2020/DS-PT
Ngày: 07/12/2020

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 Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải;

Ông Huỳnh Việt Trung.

-***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Văn Giang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Ông Trần Minh Hoàng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 432/2020/TLPT-DS ngày 03/11/2020 về việc tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 548/2020/QĐ-PT ngày 06/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

- Ông Đặng Văn N, sinh năm 1962; (có mặt)
- Bà Lương Thị D, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị D: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M), sinh năm 1968; (có mặt)
- Bà Trần Thị M , sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị M : Ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M), sinh năm 1968; (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2019) (có mặt)

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

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Nguyễn Thị Thúy D , sinh năm 1991;
- Anh Nguyễn Tấn L , sinh năm 1995;

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị Thúy D , anh Nguyễn Tấn L : Ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M), sinh năm 1968; (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2019) (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:*Nguyên đơn ông Đặng Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Đặng Văn N, bà Lương Thị D và người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà D là anh Đặng Văn Tiến H trình bày:*

Ngày 13/11/2015 vợ chồng ông M, bà M1có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) sang nhượng cho ông N, bà D thửa đất 279, tờ bản đồ 16, diện tích 456,5m^2 cùng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01279 ngày 23/5/2014 và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngang 5m, dài 12m (cặp mé kinh 28 đối diện thửa đất 279). Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ông, bà đã đưa trước 200.000.000 đồng tiền cọc, sau đó vợ chồng ông M nâng giá lên 830.000.000đồng, ông cũng đồng ý và đưa thêm 130.000.000 đồng nhưng ông M không viết biên nhận. Đến ngày 16/11/2015 khi đến UBND xã T chứng thực hợp đồng chính thức (trong hợp đồng chính thức không có ghi phần đất ven sông do chưa được cấp giấy đất), phía ông M nhận tiếp 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông M hứa ngày 01/02/2016 sẽ bàn giao nhà, đất và vợ chồng ông N đưa thêm 300.000.000 đồng là đủ. Hiện tại thửa đất 279, tờ bản đồ 16, diện tích 456,5m^2 cùng tài sản trên đất phía ông bà đã nhận xong. Riêng phần đất dưới mé sông ông M không giao. Ông bà yêu cầu ông M, bà M1phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 13/11/2015 đối với phần đất ngang 05m, dài 12m (cặp mé kinh 28 đối diện thửa đất 279). Yêu cầu ông M, bà M1cùng các thành viên trong hộ phải bàn giao phần đất ngang 05m, dài 12m (cặp mé kinh 28 đối diện thửa đất 279) tại ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của các nguyên đơn anh Đặng Văn Tiến H trình bày: Số tiền 130.000.000 đồng mà bà D đưa cho ông M không phải là giá trị phần đất dưới mé sông mà do ông M nâng giá bán 02 phần đất lên 830.000.000 đồng. Anh yêu cầu ông M, bà M1phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 13/11/2015 đối với phần đất ngang

05m, dài 12m (cặp mé kinh 28 đối diện thửa đất 279). Yêu cầu ông M, bà M1cùng các thành viên trong hộ phải bàn giao phần đất ngang 05m, dài 12m (cặp mé kinh 28 đối diện thửa đất 279) tại ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nếu sau này nhà nước có yêu cầu bàn giao phần đất này thì gia đình anh sẽ giao lại đúng qui định.

** Bị đơn ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy D , Nguyễn Tấn L trình bày:*

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã T , ông có viết 01 giấy tay bán đất cho ông N, bà D với nội dung ông M và bà M1đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 279 và phần đất dưới mé sông, đối diện thửa 279 cặp kênh 28 cho ông N, bà D với giá 700.000.000 đồng. Khi ra UBND xã T ông yêu cầu ông N, bà D đưa thêm 100.000.000 đồng sẽ bán luôn phần đất mé sông nhưng ông N không đồng ý vì vậy chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 279. Ông M không thừa nhận có nhận 130.000.000 đồng để nâng giá đất thành 830.000.000đồng. Ông M, bà M1cùng các thành trong hộ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Dư.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 422, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn N và bà Lương Thị D yêu cầu ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M) và bà Trần Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 13/11/2015 đối với phần đất chiều ngang 5m, dài 12m cặp kênh 28 đối diện thửa đất 279. Yêu cầu ông M, bà M1cùng các thành viên trong hộ phải giao phần đất chiều ngang 5m, dài 12m cặp kênh 28 đối diện thửa đất 279 tại ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông bà.

2. Về án phí: Ông Đặng Văn N và bà Lương Thị D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông N và Bà D đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002955 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xem như thi hành xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2020 nguyên đơn Đặng Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc ông M, bà M1và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao nhà (cặp mé sông) cho ông N theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 13/11/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Đặng Văn N giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình thực hiện tố tụng, tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung theo Viện kiểm sát, tại giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 có ghi là 02 phần đất gồm: thửa 279 và phần đất ngang 5m dài 20m cặp mé kênh 28. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/11/2015, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T chỉ thể hiện thửa đất 279. Trước đây các đương sự thống nhất hợp đồng ngày 16/11/2015 là cụ thể hóa của hợp đồng viết tay 13/11/2015. Bản án phúc thẩm số 250/2019/DSPT ngày 19/9/2019 đã xác định việc chuyển nhượng đất thửa 279 giữa đôi bên. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở để chứng minh, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do không đồng ý với kết quả tại án sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn N kháng cáo. Việc kháng cáo được thực hiện theo đúng thủ tục quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét tại cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Đặng Văn N và bà Lương Thị D cho rằng căn cứ vào giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tấn Mầu, bà Trần Thị M cùng những người có liên quan trong hộ gia đình phải giao cho ông bà phần đất ngang 5m, dài 20m cặp mé kênh 28. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên, ông N kháng cáo.

Xét thấy, vào ngày 13/11/2015 ông M có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông N, bà D hai phần đất là thửa đất 279 diện tích 456,5m^2 và phần đất ngang 5m, dài 12m cặp mé sông kênh 28 đối diện thửa đất 279 với giá là 700.000.000đồng, ông M đã nhận trước 200.000.000 đồng. Đến ngày 16/11/2015 hai bên đến Ủy ban nhân dân xã T ký kết hợp đồng theo qui định pháp luật nhưng trong hợp đồng không thể hiện ông M có chuyển nhượng thêm phần đất mé sông. Sau đó, phía gia đình ông M có khởi kiện tranh chấp nên ông N bà D có làm đơn yêu cầu độc lập trong vụ án

tranh chấp yêu cầu hủy văn bản phân chia thừa kế, xác định di sản dùng vào việc thờ cúng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo đó ông N, bà D yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, bà M1với gía 830.000.000đồng, không yêu cầu ông M, bà M1phải giao phần đất dưới mé sông. Tại phiên tòa các đương sự cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T là cụ thể hóa cho hợp đồng viết tay ngày 13/11/2015, do đó các bên không thỏa thuận lại phần đất dưới mé sông xem như việc thỏa thuận trước đây không còn hiệu lực. Mặt khác, đây là đất ven sông nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2020 phần đất các bên tranh chấp đã sạt lở hết đến chân lộ 863 nên không còn đối tượng để thực hiện hợp đồng. Đồng thời, theo như bản án dân sự sơ thẩm số 242/2018/DSST ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và bản án dân sự phúc thẩm số 250/2019/DSPT ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì phía ông N và bà D đều xác định số tiền 830.000.000 đồng là giá trị hợp đồng chuyển nhượng của thửa đất 279. Đối với ông M không thừa nhận có nhận thêm 130.000.000 đồng từ bà Dư, ông N nên các bản án trước đó đã buộc phía ông M, bà M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 279 với giá 700.000.000đồng. Như vậy có cơ sở xác định số tiền mà nguyên đơn bỏ ra để chuyển nhượng chỉ có thửa 279, không có phần đất dưới mé sông. Do vậy, việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 13/11/2015 và giao phần đất dưới mé sông là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với thực tế vụ việc, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đặng Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 422, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn N và bà Lương Thị D yêu cầu ông Nguyễn Tấn M(Nguyễn Văn M) và bà Trần Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 13/11/2015 đối với phần đất chiều ngang 5m, dài 12m cặp kênh 28 đối diện thửa đất 279. Yêu cầu ông M, bà M1cùng các thành viên trong hộ phải giao phần đất chiều ngang 5m, dài 12m cặp kênh 28 đối diện thửa đất 279 tại ấp M , xã T , huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông bà.

2. Về án phí: Ông Đặng Văn N và bà Lương Thị D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông N chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông N và bà D đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002955 ngày 06/01/2020, riêng ông N cũng đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003925 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV &THA (TAT);

Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Trung Hiếu