

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 100/2022/DS-PT.

Ngày: 08 - 8 - 2022.

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 HẬU GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 75/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Phương T, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

2.2. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3.2. Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: ấp Thị T2, thị trấn Ngã S, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P2 – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T3 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Hậu Giang (có đơn xin vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Đỗ Phương T trình bày: Vào năm 2018 bà Đỗ Phương T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L một phần đất diện tích 214m² thửa đất số 2088, tờ bản đồ số 06A vị trí đất tại ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Mua với giá 150.000.000 đồng đã giao đủ số tiền cho bà Nguyễn Thị L khi nhận chuyển nhượng đất chỉ có làm giấy tay không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, chuyển nhượng hết thửa theo giấy không có đo đạc thực tế. Khi mua thì bà Nguyễn Thị L có chỉ đất là hướng bên tay phải từ P1 về Ngã S giáp ranh với bà P3. Nay bà Đỗ Phương T yêu cầu ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị L giao đủ cho bà phần đất diện tích 214m² thửa đất số 2088, tờ bản đồ số 06A vị trí đất tại ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu N trình bày: ông Nguyễn Hữu N không có chuyển nhượng phần đất nào cho bà Đỗ Phương T. Nguồn gốc phần đất diện tích 214m² thửa đất số 2088, tờ bản đồ số 06A vị trí đất tại ấp P, xã P1, huyện C,

tỉnh Hậu Giang là của ông cho bà Lê Thị T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T1 có đo đạc thực tế. Bà Lê Thị T1 đứng tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L vào năm 2012. Vị trí phần đất hướng từ Ngã Sáu về Phú Hữu nằm mép bên tay trái, khi chuyển nhượng có cắm trụ đá bà Nguyễn Thị L có ra xem đất thực tế. Giá khi chuyển nhượng đất thực tế là 120.000.000 đồng bà Nguyễn Thị L đã giao đủ tiền cho ông và bà T1, khi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L có làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực và đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L. Ông Nguyễn Hữu N không chuyển nhượng đất cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu của bà Đỗ Phương T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Hữu N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị T1 vào năm 2013 có chiều ngang trước giáp lộ 925 là 5m, ngang sau 5m, chiều dài hai cạnh bằng nhau là 45m. Lúc mua có ra chỉ vị trí đất là hướng từ Ngã S về P1 đứng từ lộ 925 nhìn vào mép bên tay trái, phần đất một bên giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc B, một bên giáp đất bà Nguyễn Thị P3. Lúc nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế chỉ sang tên trên giấy. Sau khi mua bà Nguyễn Thị L cũng không canh tác sử dụng gì đến năm 2018 chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Phương T giá 145.000.000 đồng cũng đúng với vị trí thực tế bà đã chuyển nhượng của bà T1 và ông N, bà đã nhận đủ tiền và cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T xong, bà cũng đã ký ủy quyền cho bà T được toàn quyền quyết định làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định (lý do đi làm ăn xa). Bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị T1 phải giao đúng vị trí đất theo giấy chứng nhận cho bà Đỗ Phương T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS - ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị T1, Trần Ngọc A giao cho nguyên đơn bà Đỗ Phương T phần đất diện tích 214m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sốBK698226/CH00694, thửa đất số 2088 tờ bản đồ số 06A cấp ngày 11/12/2012 có tứ cận như sau hướng từ Ngã S về P1 (cũ) phần đất bên tay trái, đứng từ lộ

925 nhìn vào có một cạnh ngang trước giáp lộ 925 là 5m, ngang sau 5m, chiều dài một cạnh giáp đất bà Dương Thị P3 45m, chiều dài còn lại giáp với phần đất của ông Nguyễn Hữu N 45m. Theo mảnh trích lục bản đồ địa chính ngày 28/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang.

1.2/ Bà Đỗ Phương T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và đính chính lại hướng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hướng đất sử dụng. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị T1, Trần Ngọc A, nguyên đơn Đỗ Phương T phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK698226/CH00694, thửa đất số 2088 tờ bản đồ số 06A cấp ngày 11/12/2012 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06 tháng 5 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu xác định lại quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của bị đơn Nguyễn Hữu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 và Hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Lê Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Đỗ Phương T xác định bà chuyển nhượng phần đất đúng như vị trí mà bà L đã trình bày, hiện bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng nay Ủy ban huyện C xác định phần đất đã cấp không đúng hướng cần phải thu hồi để điều chỉnh cấp lại. Hơn nữa vị trí đất đã chuyển nhượng của bà L trên thực tế không đúng với vị trí đất đã được cấp trên giấy chứng nhận. Tại phiên tòa bà T thừa nhận giao dịch dân sự do bị nhầm lẫn kể từ lúc giao dịch giữa bà T1, ông N với bà L dẫn đến giao dịch giữa bà L với bà T. Nay bà đồng ý tuyên bố các giao dịch dân sự trên đều vô hiệu, bà đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00694, thửa 2088, tờ bản đồ 06A, diện tích 214m² cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 11/12/2012. Bà yêu cầu ông N và bà T1 phải trả cho bà 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa bà T1, ông N đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại tư cách đương sự, quan hệ pháp luật tranh chấp và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa đúng pháp luật. Bởi vì, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng chưa hoàn thành thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. nên xác định quan hệ tranh chấp của các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo hợp lệ, còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1:

Bà T1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xác định ông N chồng bà là bị đơn là chưa chính xác và buộc vợ chồng bà phải giao đất đúng vị trí, diện tích theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa đúng là có căn cứ. Bởi vì, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà, nhưng vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc A đã được cắm ranh rõ ràng và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, vợ chồng bà L đã quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến năm 2018 bà L, ông Ngọc A chuyển nhượng đất này lại cho bà T. Án sơ thẩm buộc vợ chồng bà phải giao đất cho nguyên đơn (bà T) là không đúng, hơn nữa tại biên bản ghi lời khai ngày 04/10/2021 bà L thừa nhận lúc chuyển nhượng đất ông N, bà T1 có chỉ đúng vị trí phần đất mà vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng phần đất này lại cho Thúy với giá 145.000.000 đồng. Hai bên cũng đã nhận tiền và giao nhận đất xong với nhau là vấn đề có thật và được bà L và bà T thừa nhận. Tại phiên tòa bà T thừa nhận lúc chuyển nhượng hai bên chỉ xem phần đất bà L xác

định bên trái giáp ranh bà B, bên phải giáp ranh bà P3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L đã được cấp. Hai bên giao nhận tiền và nhận đất với nhau, không tiến hành đo đạc thực tế về vị trí và diện tích. Như vậy trong vụ án này cấp sơ thẩm xác định ông N là bị đơn và buộc ông N, bà T1 giao đất cho nguyên đơn bà T là chưa chính xác. Hơn nữa tại Công văn số: 237/UBND ngày 22/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang xác định mảnh trích đo địa chính số: 22-2020 ngày 28/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là vị trí kênh, rạch, chưa được cấp quyền sử dụng đất (vị trí đất mà bà L đã chuyển nhượng cho bà T).

Tại phiên tòa bà T thừa nhận giao dịch dân sự do bị nhầm lẫn kể từ lúc giao dịch giữa bà T1, ông N với bà L dẫn đến giao dịch giữa bà L với bà T. Nay bà Đỗ Phương T đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00694, thửa 2088, tờ bản đồ 06A, diện tích 214m² cho bà Lê Thị T1. Bà yêu cầu ông N và bà T1 phải trả cho bà 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1, ông N đồng ý theo yêu cầu của bà T. Việc các đương sự thỏa thuận với nhau là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những lập luận và phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1.

[4] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm; dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các Điều 126, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100, 106 luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 21/2022/DS - ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Phương T đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hữu N.

Tuyên bố: giao dịch dân sự giữa bà Lê Thị T1 với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L với bà Đỗ Phương T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Đỗ Phương T với bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Hữu N:

Bà Đỗ Phương T đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00694, thửa 2088, tờ bản đồ 06A, diện tích 214m² cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 11/12/2012 đất có tọa lạc ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang, đã sang tên cho bà Nguyễn Thị L (giấy chứng nhận bà T đang quản lý theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L).

Ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị T1 đồng ý trả cho bà Đỗ Phương T 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền giá trị chuyển nhượng đất.

Ông N và bà T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Phương T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003995 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Chi phí xem xét thẩm định, định giá 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) buộc nguyên đơn bà Đỗ Phương T phải chịu. Bà T đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bà Lê Thị T1 được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số: 0010387 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Hậu Giang.

6. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 8 năm 2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Văn Luông