

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 180/2018/DS-PT

Ngày: 09-10-2018

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phi

Ông Cao Minh Lễ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 113/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018; về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Văn M; địa chỉ cư trú: ấp MT, xã MHĐ, huyện CM, tỉnh An Giang.

1.2. Bà Lê Thị C; địa chỉ cư trú: ấp LĐ, xã OLV, huyện CP, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ph; địa chỉ cư trú: ấp MH, xã MHĐ, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông Đặng Văn M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Ông Đặng Văn M trình bày: Vào ngày 23/10/2017, ông M và bà C có chuyển nhượng cho bà Ph diện tích 936m², đất tọa lạc tại xã MyHĐ, huyện CM, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Đặng Văn M ngày 26/6/2001 với giá 50.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại phòng công chứng Lý Thanh D ngày 23/10/2017; ông M và bà C đã nhận của bà Ph số tiền 50.000.000đ nhưng chưa tiến hành giao đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M và bà C có thỏa thuận với bà Ph khi nào đo đạc cụ thể lại diện tích, nếu có dư thì bà Ph phải trả thêm tiền cho ông M, bà Cúc và bà Ph cũng đồng ý.

Ngày 27/10/2017, bà Ph đã nộp hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM, đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do bà Ph đã không thực hiện thỏa thuận như trước là đo đạc lại đất và trả thêm tiền nếu đất dư. Nay, ông M, bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/10/2017 giữa ông M, bà C với bà Ph, đồng ý trả lại bà Ph số tiền 50.000.000đ.

Bà Huỳnh Thị Ph trình bày: Bà Ph thống nhất lời trình bày của ông M, bà C và cho biết sau khi làm hợp đồng công chứng xong, bà Ph đã nộp hồ sơ để lập thủ tục chuyển quyền tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM. Bà Ph đã trả đủ tiền, nhưng chưa nhận đất. Nay bà Ph yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph với ông M và bà C, không đồng ý hủy hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 936m² ngày 23/10/2017 (đo đạc thực tế 933m²) tọa lạc tại xã MHD, huyện CM với bà Huỳnh Thị Ph.

Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ph về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 936m² (đo đạc thực tế 933m²) tọa lạc tại xã MHD, huyện CM.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 936m² (đo đạc thực tế 933m²) theo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh CM đo vẽ ngày 19/01/2018 (tại các điểm 1, 2, 3, 4) tọa lạc tại xã MHD, huyện CM thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 26/6/2001 giữa bà Huỳnh Thị Ph với ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C. Bà Huỳnh Thị Ph có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc Đặng Văn M và bà Lê Thị C có nghĩa vụ giao cho bà Huỳnh Thị Ph diện tích đất 933m² theo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM đo vẽ ngày 19/01/2018 (tại các điểm 1, 2, 3, 4) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 26/6/2001.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/6/2018, ông Đặng Văn M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà C với bà Huỳnh Thị Ph.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Đặng Văn M nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về tố tụng: Bà Lê Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do; bà C cũng không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Tại phiên tòa các đương sự xác định không cung cấp chứng cứ gì mới phát sinh sau phiên tòa sơ thẩm đã xét xử.

[4] Phần tranh luận:

[4.1] Nguyên đơn ông M phát biểu: Cho rằng có thỏa thuận miệng với bà Ph là khi nào giải quyết tranh chấp xong với các hộ đất tứ cận mới giao đất cho bà Ph và bà Ph nói mua đất để đó, nhưng sau đó lại đi làm thủ tục sang tên là không đúng; Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chức lập cũng không giao cho ông M một bản nào cả là sai nguyên tắc công chứng; nên ông M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Ph, đồng ý trả lại tiền cho bà Ph.

[4.2] Bị đơn phát biểu: Khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong ông M đã nhận đủ tiền, lý do yêu cầu hủy hợp đồng của ông M là không đúng, nên không đồng ý.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Ông M kháng cáo cho rằng có thỏa thuận khi nào đo đạc diện tích đất cụ thể mới sang tên và giao đất cho bà Ph, nhưng bà Ph không thừa nhận có thỏa thuận này; Thực tế đo đạc lại thì diện tích đất giảm chứ không tăng và đất hiện cũng không có tranh chấp nào với ai cả, việc ông M nài ra để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Ph không có căn cứ xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn M thì thấy, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/10/2017, giữa ông Đặng Văn M và Lê Thị C với bà Huỳnh Thị Ph; thấy rằng về hình thức của hợp đồng được lập

thành văn bản, có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Lý Thanh D đúng theo Điều 119 của Bộ Luật Dân sự 2015; Tại thời điểm ký kết hợp đồng các đương sự có năng lực pháp luật dân sự và hành vi dân sự; tham gia hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội đủ điều kiện theo Điều 117 của Bộ Luật Dân sự 2015. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Văn M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280/qB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CM, nên ông M được thực hiện một trong các quyền sử dụng đất quy định tại Điều 167 của Luật đất đai 2013.

[7] Mặt khác, khi thực hiện giao dịch bà Ph đã trả đủ tiền 50.000.000đ cho ông M, bà C đều này cũng được các bên thừa nhận đã thanh toán xong là thỏa mãn với khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 là “Thực hiện nghĩa vụ ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng”.

[8] Ông M nại ra rằng có thỏa thuận với bà Ph là khi nào đo đạc cụ thể diện tích đất nếu dư ra thì bà Ph phải bù thêm tiền và đang tranh chấp đất với người khác khi nào giải quyết xong sẽ giao đất, nhưng thực tế căn cứ vào bản vẽ đo đạc ngày 19/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM thì diện tích đất thực tế là 933m² là giảm so với hợp đồng chuyển nhượng (Diện tích 936m²) đều này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi cho ông M như lời khai nại của ông M nêu ra.

[9] Ông Đặng Văn M không chứng minh được việc ký kết hợp đồng ngày 23/10/2017 bị giả tạo, nhằm lừa hay bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép tại các điều 124, 126, 127 của Bộ Luật Dân sự 2015, nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 23/10/2017.

[10] Tại phiên tòa hôm nay, ông M cũng không cung cấp chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý để Hội đồng xét xử xem xét, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông M như đề nghị của Viện kiểm sát.

Các phần Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận nội dung kháng cáo, nên ông Minh phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 227, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 117, điều 118, điều 119, 129 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167, 188 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Toà án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang;

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017 (đo đạc thực tế 933m²) tọa lạc tại xã MHD, huyện CM với bà Huỳnh Thị Ph.

Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ph về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 936m² (đo đạc thực tế 933m²) tọa lạc tại xã MHD, huyện CM.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/10/2017, giữa bà Huỳnh Thị Ph với ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C, có diện tích 936m² (Đo đạc thực tế diện tích đất 933m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 theo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh CM đo vẽ ngày 19/01/2018) đất tại xã MHD, huyện CM; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 QSDĐ/pB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Đặng Văn M.

Buộc Đặng Văn M và bà Lê Thị C có nghĩa vụ giao cho bà Huỳnh Thị Ph diện tích đất 933m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 theo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM đo vẽ ngày 19/01/2018, đất tại xã MHD, huyện CM; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 QSDĐ/pB ngày 26/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Đặng Văn M.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: 1.873.400đ ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C phải chịu. Ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Ph số tiền 1.873.400đ

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn M và bà Lê Thị C phải chịu là 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014538 ngày 7/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Bà Huỳnh Thị Ph không phải chịu tiền án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0018927 ngày 5/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn M phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019768 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Những Quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA-DS huyện;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Nguyễn Văn Sơn