

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 202/2022/DS-PT

Ngày: 31-5-2022

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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Ông Lê Thành Tôn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lương Văn C, sinh năm 1964 (*Có mặt*)

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp M, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Phan Thành H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã

T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Huỳnh Thị Diễm T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.2. Anh Lương Văn P, sinh năm 1989 (*Vắng mặt*)

3.3. Chị Lương Thị Thúy V, sinh năm 1993 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào ngày 20/7/2017, ông C và bà T cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông Phan Thành H một miếng đất cặp mé sông, đất tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá ban đầu là 50.000.000đ, sau đó ông C, bà T bớt cho ông H 2.000.000đ, giá sau cùng là 48.000.000đ. Ông H đã giao số tiền cọc 8.000.000đ cho ông C và bà T và có làm giấy mua bán viết tay nội dung chuyển nhượng đất giá 48.000.000đ, ông C có ký nhận tiền cọc. Giấy mua bán viết tay hiện nay ông H đang giữ bản chính.

Đến ngày 02/10/2017 hộ ông C gồm ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T, anh Lương Văn P, chị Lương Thị Thúy V cùng thống nhất ký tên Hợp đồng mua bán đất cho ông Phan Thành H một nền nhà, có chiều ngang 07m, chiều dài tính từ mí lộ chạy thẳng xuống sông, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường lộ, phía Tây giáp sông, phía nam giáp nhà chị Ba T, phía Bắc giáp chú C (sau này chú C đã bán lại cho chị N), đất tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 50.000.000đ. Sở dĩ có sự khác nhau về giá chuyển nhượng là do ông C, bà T thống nhất giá chuyển nhượng ban đầu là 50.000.000đ, sau đó ông bà thống nhất bớt cho ông H số tiền 2.000.000đ. Giá bán cuối cùng là 48.000.000đ, ông C đã nhận 8.000.000đ tiền cọc, xác định số tiền ông H còn thiếu lại là 40.000.000đ. Số tiền còn lại 40.000.000đ hai bên thống nhất hẹn tháng 11/2017 ông H sẽ trả đủ cho ông C và bà T. Tuy nhiên, khi đến ngày hẹn ông H không thanh toán số tiền còn lại mặc dù ông C và bà T đã nhiều lần nhắc nhở.

Thời điểm ông C, bà T chuyển nhượng đất cho ông H thì ông bà chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H cũng biết nội dung này, ông H đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đồng ý làm giấy mua bán ngày 20/7/2017 và Hợp đồng mua bán đất ngày 02/10/2017. Theo ông C và bà T được biết, ông H lấy phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông bà để chuyển nhượng lại cho chị Huỳnh Thị Diễm T vào năm 2018. Chị T xây dựng nhà ở sinh sống vào đầu năm 2019. Hiện nay, chị T đang quản lý sử dụng. Khi chị T xây dựng nhà ở thì ông C và bà T biết, có cho gửi đồ, kéo điện để xây dựng nhà nhưng không cản trở, ngăn cản hay tranh chấp gì với chị T.

Năm 2019, ông C đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2832, tờ bản đồ số 4, diện tích 64,4m², đất cấp cho hộ ông Lương Văn C, thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông C gồm có ông C, bà T, anh P, chị V, ngoài ra không còn ai khác. Hiện nay ông C, bà T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố thế chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác. Hiện nay trên đất tranh chấp, chị T sinh sống cùng với cháu và mẹ của chị T nhưng ông C, bà T thống nhất yêu cầu không đưa cháu và mẹ chị T vào tham gia tố tụng trong vụ án vì cháu và mẹ của chị T không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Ông C, bà T không thừa nhận chữ ký của ông C trong Giấy mua bán ngày 20/7/2017 là chữ ký của ông C. Ông C, bà T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng mua bán đất ngày 02/10/2017 là của ông C, bà T, anh P, chị V nhưng ông C, bà T không thừa nhận sự tồn tại của Giấy mua bán ngày 20/7/2017. Lý do trước đây tại phiên hòa giải ở địa phương thì ông H có nói là đã xé bỏ giấy mua bán ngày 20/7/2017 rồi, ông H không còn giữ, nhưng nay ông H nộp cho Tòa án thì ông C, bà T không đồng ý với chứng cứ của ông H cung cấp. Tuy nhiên ông C, bà T không yêu cầu giám định chữ ký của ông C trong Giấy mua bán đất ngày 20/7/2017.

Ông C, bà T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

Nay ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Phan Thành H thỏa thuận ngày 02/10/2017 đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế là 74,5m² trong phạm vi các mốc M2-M10-M9-M6-M7-M8-M2, thuộc thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông C, bà T không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận của ông H là 8.000.000đ.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị Diễm T di dời nhà ở và tài sản có trên đất để trả lại cho ông C và bà T phần đất trong phạm vi các mốc M2-M10-M7-M8-M2, thuộc thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lương Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài các yêu cầu trên thì ông C, bà T không có yêu cầu nào khác.

- Ông Phan Thành H trình bày: Vào ngày 20/7/2017, ông C và bà T cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông H một nền nhà cặp mé sông, có chiều ngang 07m, chiều dài tính từ mí lộ chạy thẳng xuống sông, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường lộ, phía Tây giáp sông, phía Nam giáp nhà chị Ba Thanh, phía Bắc giáp chú C (sau này chú C đã bán lại cho chị N), đất tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 50.000.000đ, sau khi trừ đi số tiền 3.000.000đ mà trước đó ông C, bà T mua 02 con heo con còn nợ tiền ông H thì còn lại 47.000.000đ. Giấy mua bán do ông H viết, ông C, bà T thống nhất nội dung, ông C ký tên, bà T đếm nhận tiền cọc là 7.000.000đ. Số tiền còn lại 40.000.000đ hai bên thống nhất hẹn tháng 11/2017 ông H sẽ trả đủ cho ông C và bà T.

Đến ngày 02/10/2017 hộ ông C gồm ông C, bà T, anh P, chị V cùng thống nhất ký tên Hợp đồng mua bán đất (được đánh máy) cho ông Phan Thành H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000đ. Do ông H muốn cả hộ gia đình ông C cùng thống nhất đồng ý bán đất nên hai bên thống nhất làm hợp đồng mua bán đất ngày 02/10/2017 (được đánh máy). Sở dĩ có sự khác nhau về giá chuyển nhượng là do trong Giấy mua bán đất vào ngày 20/7/2017 chỉ đề 47.000.000đ với lý do vợ chồng ông C, bà T lúc trước có nợ của ông H số tiền 3.000.000đ (ông H bán 02 con heo con cho ông C, bà T với giá tiền là 3.000.000đ) nên đã trừ tiền vào hợp đồng mua bán đất nhưng không có ghi nhận nội dung số tiền trừ đi vào hợp đồng. Ông H xác nhận ông đã trả đủ số tiền mua đất cho vợ chồng ông C và bà T, cụ thể qua các lần giao tiền như sau:

Lần 1 vào ngày 20/7/2017 số tiền 7.000.000đ.

Lần 2 vào ngày 21/9/2017 số tiền 20.000.000đ.

Lần 3 vào ngày 24/9/2017 số tiền 2.000.000đ.

Lần 4 vào ngày 16/10/2017 số tiền 18.000.000đ.

Tổng cộng ông H đã trả 47.000.000đ cho ông C, bà T cộng với số tiền 3.000.000đ mà vợ chồng ông C và bà T lúc trước có nợ của ông H, như vậy ông H đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà T với số tiền là 50.000.000đ. Khi ông H giao tiền chỉ có ông C ký nhận, có sự chứng kiến của bà T và bà T kiểm đếm nhận tiền tại nhà ông C, bà T. Ông H đã nhận đất, quản lý sử dụng đất kể từ khi giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông C, bà T. Sau đó ông H đã chuyển nhượng lại cho chị Huỳnh Thị Diễm T vào tháng 7/2018. Chị T cất nhà ở vào đầu năm 2019, ông C, bà T biết việc này nhưng ông C, bà T không ngăn cản hay tranh chấp.

Ông H trình bày việc ông C, bà T khởi kiện ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất, yêu cầu ông H trả lại đất với lý do là ông H không trả số tiền 40.000.000đ còn lại, nguyên nhân là do trước đây giữa hai bên có thỏa thuận nội dung là ông H nhận chuyển nhượng đất khi nào cất nhà ở thì sẽ chừa lại cho bên hộ ông C một phần đất làm lối đi xuống sông có chiều ngang 0,5m kéo dài đến mé sông. Ông H thừa nhận có thỏa thuận nội dung này với hộ ông C, nhưng không có nói sẽ chừa lại vị trí lối đi phía bên nào. Ông H chuyển nhượng lại phần đất này cho chị Huỳnh Thị Diễm T vào tháng 7/2018, chị T cất nhà ở đầu năm 2019. Chị T cất nhà giáp đất bà N (mua của ông C), còn chừa lối đi xuống sông có vị trí giáp đất chị Ba Thanh, mà do phần đất chừa lại là giáp mé mương nên ông C đi xuống sông gặp khó khăn. Ông C, bà T yêu cầu chị T đập nhà, di dời phần nhà để làm lối đi cho ông C, bà T phía đất giáp bà N mua của ông C trước đây, nhưng chị T không đồng ý vì nhà đã cất kiên cố không thể đập đi để làm lối đi như yêu cầu của ông C, bà T, từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp. Thực tế chị T chỉ cất nhà trên phần đất chị T nhận chuyển nhượng, đã chừa phần đất có chiều ngang 0,5m kéo dài đến mé sông. Khi ông C, bà T tranh chấp phần đất dùng làm lối đi xuống sông với ông H, thì được địa phương tiến hành hòa giải, ông C bà, The hỏi ông H về giấy mua bán đất ngày 20/7/2017 (giấy viết tay) thì ông H nói giấy viết tay đã xé bỏ do việc mua bán đã xong. Khi ông C, bà T nghe ông H nói không còn giấy mua bán đất ngày 20/7/2017 (giấy viết tay) thì ông C, bà T đi khởi kiện ông H với lý do là ông chưa trả số tiền 40.000.000đ còn lại. Ông C, bà T nói với ông H rằng phần

đất này hiện ông bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sẽ đi thừa kiện ông H để đòi lại đất. Hiện nay trên đất tranh chấp, chị T sinh sống cùng với cháu và mẹ của chị T nhưng ông H thống nhất không yêu cầu đưa cháu và mẹ chị T vào tham gia tố tụng trong vụ án vì cháu và mẹ của chị T không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Ông H thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông H không đồng ý, ông H không đồng ý trả lại đất cho ông C, bà T vì ông H đã trả đủ tiền cho ông C, bà T. Ông H không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lương Văn C. Ông H yêu cầu ông C và bà T, anh P, chị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích theo đo đạc thực tế là 74,5m² trong phạm vi các mốc M2-M10-M9-M6-M7-M8-M2, thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông H và chị T sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc chuyển nhượng giữa ông H và chị T trong vụ án này.

- *Chị Huỳnh Thị Diễm T trình bày:* Vào khoảng giữa năm 2018 chị T được bà Phan Thị Hồng N giới thiệu nhận chuyển nhượng đất của ông H, khi đi đến tìm hiểu xem đất thì có gặp bà T chỉ đất, xác định ranh. Phần đất mà bà N đang ở là mua của ông C, trước đây ông C mua đất của ông C, bà T. Bà N có nói cho chị T biết phần đất này trước đây là của vợ chồng ông C, bà T và đã chuyển nhượng cho ông H. Đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T biết và đồng ý mua. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, chị T và ông H làm Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 11/07/2018, giá thỏa thuận là 58.000.000 đồng, có ra Ủy ban nhân dân xã T chứng thực.

Sau khi trả đủ tiền cho ông H, chị T nhận đất, quản lý sử dụng, đến đầu năm 2019 thì tiến hành cất nhà ở. Trong quá trình xây dựng nhà ở, phía gia đình ông C, bà T có cho chị T gửi nhờ đồ dùng, kéo điện nhờ để sử dụng trong suốt thời gian xây dựng nhà. Ông C, bà T không có phát sinh tranh chấp hay ngăn cản việc chị T cất nhà. Tuy nhiên sau thời gian sinh sống thì phía gia đình

ông C, bà T và chị T có phát sinh mâu thuẫn dẫn đến cãi vã với nhau. Chị T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Chị T cất nhà trên đất sinh sống cùng cháu chị T còn nhỏ và mẹ chị T thỉnh thoảng có đến nhà chăm sóc cháu của chị T. Chị T cho rằng cháu và mẹ chị T không có liên quan gì đến vụ án, không ảnh hưởng đến quyền lợi của cháu và mẹ chị T nên đề nghị Tòa án không đưa cháu và mẹ chị T vào tham gia vụ án.

Đối với yêu cầu của ông C, bà T yêu cầu chị T di dời nhà trả đất thì chị T không đồng ý vì phần đất này chị T đã nhận chuyển nhượng của ông H từ tháng 7/2018, chị T đã giao đủ tiền cho ông H và chị T đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng, cất nhà kiên cố ở ổn định từ đầu năm 2019 cho đến nay. Ông C, bà T biết việc này nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T và buộc ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H được đứng tên quyền sử dụng đất thì giữa chị T và ông H sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng giữa ông H và chị T, chị T không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận cho ông H được đứng tên Quyền sử dụng đất thì giữa chị T và ông H sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì chị T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Chị T cũng không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lương Văn C.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T về việc:

1.1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Phan Thành H thỏa thuận ngày 02/10/2017 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 74,5m², trong phạm vi các mốc M2-M10-M9-M6-M7-M8-M2, thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Yêu cầu bà Huỳnh Thị Diễm T di dời nhà ở và tài sản có trên đất để trả lại cho ông C và bà T diện tích đất theo đo đạc thực tế là 74,5m², trong phạm vi các mốc M2-M10-M9-M6-M7-M8-M2, thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Buộc ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T, anh Lương Văn P, chị Lương Thị Thúy V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 74,5m², trong phạm vi các mốc M2-M10-M9-M6-M7-M8-M2, thửa số 2832, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc sau:

Từ mốc M2 đến mốc M10 có chiều dài 4,00m.

Từ mốc M10 đến mốc M9 có chiều dài 2,49m.

Từ mốc M9 đến mốc M6 có chiều dài 11,68m.

Từ mốc M6 đến mốc M7 có chiều dài 2,02m.

Từ mốc M7 đến mốc M8 có chiều dài 4,21m.

Từ mốc M8 đến mốc M2 có chiều dài 11,81m.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2020, ngày 04/11/2021, sơ đồ đặc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Lương Văn C, Nguyễn Thị T và bị đơn Phan Thành H ngày 31/3/2020, ngày 04/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

- Ông Phan Thành H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Do ông Phan Thành H và chị Huỳnh Thị Diễm T không có yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và chị T trong vụ án này, mà thống nhất tự thỏa thuận với nhau, nếu không thỏa thuận được thì ông H và chị T sẽ yêu cầu khởi kiện bằng một vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 480.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004347 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, ông C, bà T được nhận lại 180.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/01/2022, ông C, bà T kháng cáo yêu cầu xem xét lại hồ sơ vụ án, yêu cầu ông H trả đất lại cho ông C, bà T. Ông C, bà T không đồng ý nhận số tiền còn lại của ông H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông C, bà T trình bày: Vợ chồng ông vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

+ Ông H trình bày: Ông không thỏa thuận được với ông C, bà T về giải quyết vụ án. Yêu cầu giữ nguyên quyết của bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Hai bên tranh chấp diện tích 74,5m² và đất này hiện do bà T đã xây dựng nhà để ở. Hai bên thống nhất là có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng bà T cho rằng ông H chưa trả 40.000.000đ nên yêu cầu hủy hợp đồng. Ông H cho rằng đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất trong 04 lần số tiền là 48.000.000đ và ông C ký tên nhận tiền, nhưng ông C không thừa nhận chữ ký của ông trong các biên nhận do ông H xuất trình và vợ chồng ông C cùng với ông H đều không yêu cầu giám định chữ ký mặc dù Tòa án hai cấp đã có giải thích. Bà T cất nhà kiên cố thì vợ chồng ông C vẫn cho bà T gửi đồ và kéo dây điện qua nhà bà T để sử dụng. Khi hòa giải ở cơ sở thì vợ chồng ông C chỉ tranh chấp về vị trí đất lối đi, nhưng theo hợp đồng thỏa thuận chưa lối đi chứ không thể hiện vị trí lối đi. Vì vậy, kháng cáo của vợ chồng ông C là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông C với ông H, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng quy định. Về kháng cáo của vợ chồng ông C là hợp lệ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ vợ chồng ông C chuyển nhượng cho ông H diện tích 74,5m² thửa 2832 tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 28/8/2019 cho hộ ông C (diện tích giấy chứng nhận 64,4m²), đất tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 20/7/2017, ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích đất cặp mé sông có tứ cận: Giáp lộ, giáp sông, giáp đất bà T và giáp đất ông C. Ông C và ông H cùng ký giấy mua bán ngày 20/7/2017, nhưng sau đó lập hợp đồng mua bán đất ngày 02/10/2017 có ông C, bà T, anh P, chị V là những người trong hộ cùng thống nhất ký tên và có Tổ trưởng nơi cư trú của đương sự xác nhận. Như vậy, ông C và các thành viên trong hộ đã tự nguyện chuyển nhượng đất cho ông H và hiện nay đất đã được cấp giấy chứng nhận ngày 20/8/2019 cho hộ ông C. Nay ông C chỉ không thừa nhận chữ ký của ông trong tờ mua bán ngày 20/7/2017 do ông H cung cấp (thể hiện ông C đã nhận tiền cọc và tiền thanh toán của ông H 47.000.000đ), vì ông cho rằng hòa giải ở cơ sở thì ông H có nói đã xé bỏ giấy mua bán ngày 20/7/2017. Ngày 26/4/2022, Tòa án cấp phúc thẩm đã lập biên bản giải thích pháp luật cho vợ chồng ông C và ông H biết quy định của pháp luật về chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của đương sự, để thực hiện trưng cầu giám định chữ ký mang tên ông C tại giấy mua bán ngày 20/7/2017, nhưng vợ chồng ông C không yêu cầu giám định chữ ký và sau đó ông H cũng không yêu cầu giám định (03 đương sự đều không yêu cầu Tòa án quyết định trưng cầu giám định chữ ký nói trên). Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông C và ông H khẳng định không yêu cầu giám định và đề nghị căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Việc chuyển nhượng của hai bên có thỏa thuận chừa lại một phần đất 0,5m để cho hộ ông C làm lối đi xuống mé sông, nhưng không có thỏa thuận cụ thể là lối đi giáp đất ông C nên ông H chừa lối đi giáp đất bà T. Trước đây, vợ chồng ông C tranh chấp với ông H cho rằng việc chừa lối đi giáp đất bà T

thì đi lại khó khăn nên không đồng ý (lúc này bà T đã cất nhà kiên cố). Nay vợ chồng ông C tranh chấp cụ thể như sau: Ông C cho rằng giá thỏa thuận là 50.000.000đ nhưng giảm một phần cho ông H chỉ tính giá 48.000.000đ. Ông C đã nhận cọc 8.000.000đ vào ngày 20/7/2017, số tiền còn lại đến tháng 11/2017 ông H phải thanh toán xong, nhưng không thực hiện nên yêu cầu hủy hợp đồng. Ông H trình bày, việc thanh toán tiền thống nhất trừ tiền ông C mua heo giống còn thiếu 3.000.000đ, giao cọc cho ông C 7.000.000đ vào ngày 20/7/2017 và sau ngày này thì còn phải trả tiếp 40.000.000đ và ông cũng đã thanh toán vào các ngày 21/9/2017 trả 20.000.000đ, ngày 24/9/2017 trả 2.000.000đ, ngày 16/10/2017 18.000.000đ. Nhận thấy, vợ chồng ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở, bởi vì: Hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện ký kết có xác nhận của tổ trưởng nơi cư trú. Việc chuyển nhượng QSDĐ đã có giấy chứng nhận phù hợp quy định, vợ chồng ông C đã giao đất xong và đã xây nhà kiên cố. Hai bên thừa nhận sau ngày 20/7/2017 thì số tiền phải thanh toán còn lại 40.000.000đ. Ông C đã nhận đủ 40.000.000đ trong 03 lần và có ký biên nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông C thừa nhận có cho bà T gửi tài sản và sử dụng điện khi cất nhà kiên cố. Qua đó cho thấy ông H đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông C không tranh chấp khi ông H chuyển nhượng đất lại cho bà T và tự nguyện hỗ trợ tạo điều kiện thuận lợi cho bà T cất nhà ở ổn định đến nay. Vì vậy yêu cầu kháng cáo là không có cơ sở.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo ông C, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Án sơ thẩm xử đã có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo ông C, bà T, nhưng điều chỉnh lại cách tuyên án. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Ông C, bà T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502, 503, 688 của

Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 giữa hộ ông Lương Văn C (các thành viên gồm: Ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị T, anh Lương Văn P, chị Lương Thị Thúy V) với ông Phan Thành H.

Buộc hộ ông Lương Văn C giao quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành H diện tích theo đo đạc thực tế là 74,5m² thửa 2832 tờ bản đồ số 4, trong phạm vi các mốc M2, M10, M9, M6, M7, M8 trở về M2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C ngày 28/8/2019 (diện tích đất 64,4m²), đất tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2020, ngày 04/11/2021, sơ đồ đo đạc ngày 31/3/2020 và ngày 04/11/2021).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi quyền sử dụng diện tích 64,4m² (đo thực tế 74,5m²) nói trên của hộ ông C để cấp lại cho ông H theo quy định của pháp luật. Chi phí phát sinh ông H phải chịu (nếu có).

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Phan Thành H với bà Huỳnh Thị Diễm T không có xem xét giải quyết.

3. Về án phí: Ông Lương Văn C và bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ và án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 480.000đ và 300.000đ theo các biên lai số 0004347 ngày 16/11/2020 và biên lai số 0007167 ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Vậy được nhận lại số tiền thừa là 180.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng