

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 432/2020/DS-PT

Ngày: 27/11/2020

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

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

**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 Nguyễn Thanh Triều;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

**-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:** Bà Hà Ngọc Thư Trúc, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 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 391/2020/TLPT-DS ngày 16/10/2020 về việc tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 498/2020/QĐ-PT ngày 19/10/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn Tr, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr: Anh Chu Văn Tr, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: Số B Trần Xuân S, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 11/02/2020).

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1964;

- Bà Võ Thị H, sinh năm 1960;

- Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1984;

- Anh Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1986;

- Chị Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông H, bà H, anh Th, anh Kh, chị G: Anh Bùi Xuân H, sinh năm 1999; (có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực R, phường Th, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 09/9/2020).

- Chị Nguyễn Kim Th, sinh năm 1992;

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Kim Th: Anh Chung Văn Â, sinh năm 1993; (có mặt)*

Địa chỉ: Ấp Ph, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Giấy ủy quyền ngày 06/01/2020)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn Nguyễn Thành H, Võ Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Ngọc G, Nguyễn Kim Th: Luật sư Lê Thị Ngọc D, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)*

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

- Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N: Ông Trương Bình Tr, sinh năm 1969; (có mặt)*

Địa chỉ: Số A Trần Xuân S, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 18/7/2019)

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Nh: Anh Bùi Xuân H, sinh năm 1999; (có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 09/9/2020).

\*. Người kháng cáo: Nguyên đơn Trương Văn Tr và các bị đơn Nguyễn Thành H, Võ Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Ngọc G, Nguyễn Kim Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm:*

\* Nguyên đơn ông Trương Văn Tr và anh Chu Văn Trung là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trương Văn Tr trình bày:

Ngày 14/9/2015, ông Trương Văn Tr có nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Thành H thửa đất có diện tích 2.100m<sup>2</sup> tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, có tứ cận: Đông giáp Huỳnh Văn M, Tây giáp Trần Văn C, Nam giáp bờ lô 6, Bắc giáp kênh T4; giá chuyển nhượng 200.000.000đồng. Việc chuyển nhượng có

làm hợp đồng, có người làm chứng là ông Huỳnh Văn P cư trú cùng ấp với ông Tr. Ông Tr đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Thành H và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Năm 2016, nhà nước có quy hoạch đào kênh B, phần đất hộ ông H bán cho ông Tr có một phần nằm trong quy hoạch đào kênh Ba N; sau đó nhà nước tiến hành thi công đào kênh và ông Tr là người được nhận tiền bồi thường cây trồng trên đất. Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang chủ trương hoán đổi cho những người có đất bị trưng dụng đào kênh được cấp 01 thửa đất (01 nền nhà) tại tuyến ADB tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang nên phần đất ông Tr nhận chuyển nhượng của hộ ông H được hoán đổi và hộ ông H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang ngày 29/12/2017. Đối với phần đất nhận chuyển nhượng còn lại đến ngày 23/4/2018, hộ ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.361,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4. Toàn bộ thửa đất số 201 hộ ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất đào kênh Ba N đều nằm trong diện tích đất hộ ông H đã chuyển nhượng cho ông Tr nên thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> được hoán đổi cũng thuộc quyền sử dụng của ông Tr. Tuy nhiên từ thời điểm hộ ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Tr đã nhiều lần yêu cầu hộ ông H làm thủ tục sang tên theo hợp đồng mua bán đất đã ký kết nhưng hộ ông H không thực hiện. Nay ông Tr yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Tr với hộ ông Nguyễn Thành H và buộc hộ ông H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th phải làm thủ tục sang tên cho ông Tr thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312103 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 29/12/2017, các thửa đất tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Thành H trình bày:*

Khoảng tháng 9/2014 ông và ông Trương Văn Tr có thỏa thuận mua bán phần đất tại nhà ông Huỳnh Văn P. Diện tích chuyển nhượng là 2.100m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, nguồn gốc đất của hộ gia đình ông nhận khoán của Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang (đại diện là Nông trường T), giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và chỉ có một mình ông thỏa thuận việc bán đất. Tại thời điểm bán đất Nhà nước đã có chủ trương đào kênh Ba N nên ông có thỏa thuận với ông Tr chỉ bán phần đất xung quanh nhà, không bán phần đất dự kiến đào kênh. Sau khi thực hiện chủ trương đào kênh Ba N thì ông

được hoán đổi một thửa đất tại tuyến ADB. Đến năm 2018, Ủy ban nhân dân xã Tân Lập 1 mời ông đến để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất gồm thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312103 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 29/12/2017. Việc chuyển nhượng đất chỉ có ông thỏa thuận với ông Tr, vợ con ông không biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông Tr và có yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Tr (Hợp đồng mua bán đất ngày 14/9/2015), hộ gia đình ông đồng ý trả lại cho ông Tr 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và đồng ý trả thêm một khoảng tiền chênh lệch theo quy định của pháp luật.

*\* Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Võ Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Ngọc G, Nguyễn Kim Th trình bày:*

Bà và các anh chị là vợ, con của ông Nguyễn Thành H, bà và các anh chị xác định không ký hợp đồng và không biết việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr; đồng thời có yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Tr (Hợp đồng mua bán đất ngày 14/9/2015), hộ gia đình ông, bà, anh, chị đồng ý trả lại cho ông Tr 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và đồng ý trả thêm một khoảng chênh lệch theo quy định của pháp luật.

*\* Ông Phạm Hoài Thu là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Nhung trình bày:*

Chị Nhung là con của ông Nguyễn Thành H, chị xác định không ký hợp đồng và không biết việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, thống nhất ý kiến cha, mẹ và các anh chị em trong gia đình về việc yêu cầu hủy hợp đồng.

*\* Ông Trương Bình Trung là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị N trình bày:*

Bà Nghị là vợ của ông Trương Văn Tr, bà thống nhất ý kiến của ông Tr, không có ý kiến gì khác.

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

*Căn cứ vào:*

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 130, Điều 131, Điều 288, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Tr.

1.1 Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Tr và hộ ông Nguyễn Thành H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018.

Công nhận thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn Tr (có sơ đồ kèm theo).

Ông Trương Văn Tr có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Tr về việc công nhận thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312103 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 29/12/2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn Tr.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Tr và hộ ông Nguyễn Thành H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th vô hiệu đối với diện tích đất 878,2m<sup>2</sup> bị ảnh hưởng bởi công trình thi công kênh Ba N của hộ ông Nguyễn Thành H.

Buộc hộ ông Nguyễn Thành H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th liên đới hoàn trả lại cho ông Trương Văn Tr 1.108.169.629 (một tỷ một trăm lẻ tám triệu một trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm hai mươi chín) đồng.

Kể từ ngày ông Trương Văn Tr có đơn yêu cầu thi hành án nếu hộ ông Nguyễn Thành H chậm thi hành nghĩa vụ giao tiền thì hộ ông Nguyễn Thành H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th phải liên đới chịu số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Văn Tr phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19501 ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th phải liên đới chịu 45.245.088đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19670 ngày 26/02/2019 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 20248 ngày 06/02/2020 nên ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th còn phải liên đới chịu 44.645.088đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 28/8/2020 các bị đơn ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G, chị Nguyễn Kim Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Tr.

Ngày 31/8/2020 nguyên đơn Trương Văn Tr kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2015 giữa ông Tr và ông Hiếu. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr đối với thửa đất số 76, diện tích 878,2 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ ADB3 tại ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện T cấp ngày 29/12/2017.

### Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền bên bị đơn, anh Bùi Xuân H giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Chu Văn Tr không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr và ông Hiếu, công nhận 02 thửa đất 201 và 76 thuộc quyền sử dụng của ông Tr.

Luật sư Lê Thị Ngọc D, người bảo vệ quyền và lợi ích bên bị đơn cho rằng:

Tại thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng đất hộ ông Hchura được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có đối tượng nên hợp đồng này vô hiệu ngay khi ký kết.

Phần đất chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình ông H nhưng khi chuyển nhượng chỉ có ông Hký tên và nhận tiền, đây được xác định là tài sản chung thì tất cả các thành viên trong hộ phải thống nhất ký tên. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này được xem là vô hiệu.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr và ông H là vô hiệu về hình thức.

Với những lý do trên Luật sư đề nghị: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr và hộ ông Hiếu. Công nhận thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018 và thửa đất số 76 diện tích 878,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ ADB3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 29/12/2017 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Thành H. Hộ ông H hoàn trả số tiền đã nhận cộng với tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm ông H nhận tiền đến ngày xét xử phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình thực hiện tố tụng, tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng pháp luật, đảm bảo cho người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ theo luật định, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm. Về nội dung, theo Viện kiểm sát tất cả những người trong hộ gia đình ông H đều biết việc chuyển quyền sử dụng đất, mục đích chuyển quyền là để trả nợ chung cho cả gia đình, sau khi thỏa thuận các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng và chỉ còn chờ được cấp quyền sử dụng để sang tên cho ông Tr, cả hộ ông H đã chuyển về Hậu Giang sinh sống nhưng không chuyển hộ khẩu lý do để được cấp quyền sử dụng đất để giao cho ông Tr. Viện kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tr, công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao quyền sử dụng đất cho ông Tr, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

### **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, luật sư, 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, yêu cầu phản tố của bị đơn cấp sơ thẩm 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 chấp nhận với kết quả án sơ thẩm, cả hai bên nguyên và bị đơn đều có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của các đương sự thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Tr và ông Nguyễn Thành H được ký kết vào ngày 15/12/2014. Theo đó ông H chuyển nhượng cho ông Tr 2.100 m<sup>2</sup> đất. Do phần đất nằm trong dự án kênh Ba N (T4) nên chưa cấp quyền sử dụng cho ông Hiếu. Ngày 23/4/2018, ông H được cấp giấy chứng nhận 1.361,7 m<sup>2</sup> trong số 2100 m<sup>2</sup> nêu trên, phần còn lại nhà nước thu hồi để làm kênh T4. Hoán đổi đất bị mất do đào kênh, ngày 29/12/2017 hộ ông H được cấp diện tích 878,2 m<sup>2</sup> nơi khác. Án sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất 1.361,7 m<sup>2</sup>. Riêng đối với diện tích đất 878,2 m<sup>2</sup> được cho là vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo kháng cáo bên bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tr và ông H là không đúng quy định của pháp luật do khi ký hợp đồng ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông H ký tên chuyển nhượng... Bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn cộng với khoản tiền lãi theo quy định.

Ông Tr kháng cáo cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông H được cả gia đình ông H chấp nhận, họ đã nhận tiền và giao đất cho ông quản lý sử dụng, tất cả đã về quê Hậu Giang sinh sống, theo hợp đồng trên đôi bên chỉ chờ ông H được cấp quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông Tr. Ông Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Qua lời trình bày cũng như tài liệu có trong hồ sơ đã xác định:

Ông H thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tr vợ con ông đều biết nhưng không có ký tên; mục đích chuyển nhượng đất của ông H là để trả nợ chung cho gia đình; Khi ông H ký tên bán đất có mặt và tất cả vợ con ông biết; Toàn bộ giấy chứng minh nhân dân của những người trong hộ gia đình được ông H cung cấp để ghi vào hợp đồng.

Thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận đủ số tiền, giao đất cho ông Tr quản lý canh tác, cả gia đình ông H về quê Hậu Giang sinh



sống. Nguyên nhân ông Hchura được cấp đất là do có dự án đào kênh Ba N. Khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, người nhận tiền đền bù thiệt hại về tài sản, cây trồng trên đất là ông Tr.

Qua thực tế trên cho thấy, việc chuyển quyền sử dụng đất có mục đích, là ý chí chung của cả hộ gia đình ông Hiếu, có người làm chứng là ông Huỳnh Văn Phụng xác nhận. Đây được xác định là hợp đồng dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong trường hợp này việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H là điều kiện để phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr như đã giao kết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 117, mục đích của giao dịch dân sự phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp về nội dung

Về hình thức của hợp đồng, hai bên chỉ lần giấy tay, tuy nhiên họ đã giao đủ tiền và nhận đất nên cần công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao đã nêu rõ:

Tuy đồng chủ sử dụng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có các chứng cứ khác đủ để xác định họ biết và không phản đối việc chuyển nhượng thì vẫn xác định việc giao kết hợp đồng không vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung.

Qua nội dung vụ án nêu trên, vận dụng pháp luật và hướng dẫn áp dụng pháp luật của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, định hướng sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Tr và ông Hiếu. Công nhận quyền sử dụng hai thửa đất 201 và 76 cho ông Trương Văn Tr.

Hộ ông H trước đây ngoài đất nhận khoán, ông còn được cấp 300 m<sup>2</sup> đất ở. Năm 2009 do hết hạn hợp đồng nhận khoán, nhà nước thu hồi toàn bộ đất khoán để thành lập khu công nghiệp L. Do không còn đất sản xuất ông H chuyển nhượng cho ông Tr 300 m<sup>2</sup> đất ở và cả gia đình về quê Hậu Giang sinh sống. Năm 2014 xem xét khiếu nại các hộ có đất bị thu hồi, hộ ông H được xét cấp 2.100 m<sup>2</sup> đất xung quang nhà (đã bán cho ông Tr). Do đã về quê không có nhu cầu sử dụng và để trả nợ cho gia đình, ông H thỏa thuận lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Tr. Hợp đồng đã được thực hiện, còn lại chỉ chờ được cấp giấy để thực hiện chuyển quyền. Ông Tr nhận đất, khi thực hiện dự án đào kênh Ba N, chính ông là người được nhà nước bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất. Đối với phần đất được hoán đổi thuộc diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Tr theo hợp đồng. Do đây được xác định là hợp đồng dân sự có điều kiện, chỉ phát sinh hiệu lực khi nhà nước cấp quyền sử dụng cho hộ ông Hiếu. Do vậy, hai thửa đất được cấp đều thuộc diện tích chuyển nhượng cho ông Tr, án sơ thẩm chỉ công nhận hợp đồng đối với 01 thửa là chưa phù hợp với

pháp luật và thực tế của vụ án, cần thiết phải sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Như đã nhận định ở trên, căn cứ vào quy định của pháp luật, lẽ công bằng xã hội, xét ý kiến, đề nghị của Luật sư cũng như yêu cầu của phía bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với thực tế xảy ra, phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được công nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành H, Võ Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Ngọc G và Nguyễn Kim Th. Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Tr. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào:

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 130, Điều 131, Điều 288, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;
- Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Tr.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/9/2014 giữa ông Trương Văn Tr và hộ ông Nguyễn Thành H gồm ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th đối với thửa đất diện tích 2.100 m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Công nhận thửa đất số 201, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1.361,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312198 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 23/4/2018 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số ADB3, diện tích 878,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 312103 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thành H ngày 29/12/2017 thuộc quyền

sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn Tr (có sơ đồ kèm theo).

Ông Trương Văn Tr có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật khi án có hiệu lực pháp luật.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Văn Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn lại ông Tr 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19501 ngày 01/11/2018 và 300.000đồng theo biên lai thu số 20594 ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Thành H, bà Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Ngọc G và chị Nguyễn Kim Th phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Các bị đơn đã tạm nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19670 ngày 26/02/2019, 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 20248 ngày 06/02/2020 và 300.000đ theo biên lai thu số 20591 ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tỉnh Tiền Giang.

*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 bị 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 tại TP. Hồ Chí Minh;
  - VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện T;
  - CC THADS huyện T;
  - 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**

