

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT
Ngày 13-01-2022
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 LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 258/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường A, Phường B, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 26/6/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1985; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ngày 14/01/2020, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P gồm thửa 293, diện tích 412m²; thửa 296, diện tích 1.141m²; thửa 1104, diện tích 400m², cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện Đ. Giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng.

Ngày 15/01/2020, tại Văn phòng công chứng Đ bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 293, 296 cho ông T theo hợp đồng công chứng số 162, quyển số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD. Riêng đối với thửa 1104 chưa sang tên được nên bà P hẹn ngày 14/3/2020 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông T.

Ông T đã giao đủ cho bà P 4.000.000.000 đồng và nhận đất quản lý, sử dụng. Bà P giao cho ông T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý ông T có san lấp đất lên 03 thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà P.

Ông T khởi kiện yêu cầu bà P, ông P có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1104, diện tích 400m², loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện Đ cho ông.

Ông T thống nhất kết quả đo vẽ, thẩm định và định giá diện tích đất tranh chấp.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2020, bị đơn ông Trần Thanh P trình bày:

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Vì ông không chuyển nhượng thửa đất 1104 cho ông T. Nguồn gốc thửa đất 1104 do bà Y em ruột của ông tặng cho riêng ông. Trước đây ông có ủy quyền cho bà P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, không ủy quyền chuyển nhượng; nhưng do không rành về số thửa, tờ bản đồ nên ông không biết ủy quyền cho bà P thửa nào, đến khi lập ủy quyền xong bà P gọi ông đến ký tên. Ông chỉ nhớ ông đồng ý ủy quyền cho bà P “miếng đất” do em ruột ông là bà Trần Thị Y tặng cho, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P tự ý lấy giữ.

Thửa đất 1104, diện tích 400m² vì là đất thổ nên vị trí ở giữa thửa 296 và 293, không có lối đi ra đường tỉnh 838. Ông biết ông T đổ đất lên thửa đất 1104 nhưng không ngăn cản vì ông không biết ông còn thửa đất nào không, bà P chuyển nhượng cho ông T hết thửa. Đến khi nghe thông tin nói lại ông T cho rằng còn 400m² đất thổ chưa sang tên và khi Tòa án thông báo ông mới biết chính xác là còn 400m² đất thổ. Nếu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà P tự chịu.

Ông P được thông báo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp nhưng ông không có ý kiến.

Trong bản tự khai ngày 24/6/2021, bị đơn bà Phạm Thị Hồng P trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì thửa đất số 1104 là tài sản riêng của ông P. Bà yêu cầu ông P làm thủ tục sang tên cho ông T, nhưng ông P yêu cầu ông T giao lại cho ông P từ 4,5m đến 5m đất có đường vô để ông P xây dựng nhà thì ông P mới chịu ký tên sang nhượng cho ông T thửa 1104. Khi bà viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T thì thửa đất 1104 là tài sản riêng của ông P. Việc bà hứa sang tên cho ông T nhưng do ông P không chịu ủy quyền cho bà nên bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 20/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Thanh P, bà Phạm Thị Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2020 giữa ông Nguyễn Anh T và bà Phạm Thị Hồng P đối với diện tích đất 400m², thửa số 1104, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện Đ vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị Hồng P và ông Trần Thanh P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Anh T 648.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh P diện tích đất 400m², thửa số 1104, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện Đ và Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 950069, số vào sổ cấp GCN: CS 04012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/9/2016 tên Trần Thị Y (chỉnh lý biến động tặng cho ông Trần Thanh P).

2. Về lệ phí: Buộc bà Phạm Thị Hồng P, ông Trần Thanh P có nghĩa vụ liên đới chịu 13.269.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Anh T.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí, khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0008777 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ). Hoàn lại cho ông Nguyễn Anh T 4.700.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị Hồng P và ông Trần Thanh P có nghĩa vụ liên đới chịu 29.920.000 đồng án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Anh T làm đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông P bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 7 diện tích 400m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án, theo đó các bên thoả thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 7 diện tích 400m², ông T được kê khai đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng và có nghĩa vụ hỗ trợ thêm cho ông Trần Thanh P bà Phạm Thị Hồng P một khoản tiền nhưng các bên tự thực hiện và không yêu cầu Toà án ghi nhận, ông T chịu án phí và các chi phí tố tụng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông T, công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Anh T khởi kiện tranh chấp yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 400m² đất với ông Trần Thanh P bà Phạm Thị Hồng P, thửa đất số 1104, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên nguyên đơn ông T đã kháng cáo.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án, theo đó các bên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 7 diện tích 400m², ông T được kê khai đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng và có nghĩa vụ hỗ trợ thêm cho ông Trần Thanh P bà Phạm Thị Hồng P một khoản tiền nhưng các bên tự thực hiện và không yêu cầu Toà án ghi nhận, ông T chịu án phí và các chi phí tố tụng. Xét thấy sự thoả thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Anh T tự nguyện chịu án phí dân sự tiếp tục thực hiện hợp đồng theo án phí không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, bị đơn ông Trần Thanh P, bà Phạm Thị Hồng P.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bà Phạm Thị Hồng P, ông Trần Thanh P có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T đối với thửa số 1104, diện tích 400m², loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 950069, số vào sổ cấp GCN: CS 04012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/9/2016 cho bà Trần Thị Y (chính lý biến động tặng cho ông Trần Thanh P ngày 07/10/2016).

Trường hợp ông P bà P không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông Nguyễn Anh T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m², thuộc thửa số 1104, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1135-2021 ngày 02/04/2021 của Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên – môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/5/2021 thì 400m² đất thuộc thửa số 1104, tờ bản đồ số 7 (khu B) có vị trí tiếp giáp như sau:

Bắc giáp thửa 295;

Nam giáp thửa 1544;

Đông giáp thửa 296;

Bắc giáp thửa 293.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Anh T chịu 13.269.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, số tiền này ông T đã nộp xong.

Về án phí:

Ông Nguyễn Anh T tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008777 ngày 07/10/2020 và

300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0005002 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông Nguyễn Anh T 4.700.000 đồng.

Trong 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 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 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga